

# TRIBUNALE DI CATANIA

*Sesta Sezione civile*

## Relazione Tecnica - Estimativa

Procedura Esecutiva Immobiliare

N. 366/2021 Reg. Gen. Esec.

promossa da

**POP NPLS 2018 s.r.l. e per essa la Cerved Credit Management s.p.a.**

contro

**Debitore**

Giudice dell'Esecuzione

**Dott. Francesco Lentano**



Tecnico incaricato

**Ing. Cristina Carmela Di Stefano**

*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania - Posizione n° 7670*

*mail: [cristinadistefano@live.com](mailto:cristinadistefano@live.com)*

*pec: [cristinacarmela.distefano@ingpec.eu](mailto:cristinacarmela.distefano@ingpec.eu)*



## INDICE

|  |    |
|--|----|
| OGGETTO .....  | 3  |
| PREMESSA .....   | 3  |
| OPERAZIONI PERITALI .....                                    | 6  |
| RISPOSTE AI QUESITI .....                                    | 7  |
| 1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI .....              | 7  |
| 2. CORRETTEZZA DEI DATI ATTO DI PIGNORAMENTO .....           | 9  |
| 3. PROPRIETA' DEI BENI .....                                 | 10 |
| 4. VERIFICA DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO .....           | 11 |
| 5. VERIFICA DOCUMENTAZIONE IMMOBILE .....                    | 12 |
| 6. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI .....           | 12 |
| 7. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE .....             | 12 |
| 8. DESTINAZIONE URBANISTICA .....                            | 14 |
| 9. REGOLARITA' URBANISTICA .....                             | 14 |
| 10. VERIFICA SANABILITA' DEI BENI .....                      | 16 |
| 11. DISPONIBILITA' DEI BENI .....                            | 18 |
| 12. DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE DEI BENI .....         | 18 |
| 13. STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI .....                    | 22 |
| 14. PIANO DI VENDITA .....                                   | 26 |
| 15. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIE CATASTALI ..... | 26 |
| 16. DIVISIBILITA' .....                                      | 26 |
| 17. PROGETTO DI DIVISIONE .....                              | 26 |
| QUADRO RIEPILOGATIVO PER LA VENDITA .....                    | 27 |

## ALLEGATI

Sono allegati alla presente perizia e ne costituiscono parte integrante:

1. Attestazione consegna PEC e Raccomandata A/R alle parti inizio operazioni peritali
2. Verbale di sopralluogo
3. Rilievo fotografico
4. Planimetrie dello stato di fatto
5. Estratto di mappa
6. Visure per immobile Catasto Fabbricati
7. Visure storiche per immobile Catasto Fabbricati
8. Planimetrie catastali primo impianto
9. Planimetrie catastali in atti
10. Ispezioni ipotecarie aggiornate
11. Copia documentazione edilizia
12. Documentazione Agenzia delle entrate - Accertamento e rettifica classamento proposto (*variazione d'Ufficio prot. 230878-2010 su DOCF prot. 50187-2010 notificata con prot. 245267-2010*)
13. Copia titolo di proprietà
14. Certificato di residenza debitore
15. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
16. Attestazione di consegna perizia alle parti



**OGGETTO**

Esecuzione immobiliare n. 366/2021 promossa da POP NPLS 2018 s.r.l. e per essa CERVED CREDIT MANAGEMENT s.p.a. contro debitore esecutato.

**PREMESSA**

Pop NPLS 2018 srl Società unipersonale, con sede in Conegliano (TV), Via Alfieri n.1, fiscale 04952350264 e per essa la Cerved Credit Management s.p.a. con sede in San Donato Milanese (MI) Via dell'Unione Europea 6/A - 6/B, con atto di pignoramento immobiliare regolarmente notificato, dichiarava di voler sottoporre ad esecuzione forzata immobiliare i beni immobili descritti di seguito, appartenenti al debitore esecutato, in regime di piena ed intera proprietà:

- **Abitazione di tipo economico (A/3) sita nel Comune di Catania** , Via Faraci n. 103, piano 1 , consistenza 5,5 vani, N.C.E.U. foglio 11 part. 193 sub 2.
- **Negozi (C/1) sito nel Comune di Catania** , Via Faraci n. 101, piano T, consistenza 93 mq, N.C.E.U. foglio 11 part. 193 sub 3.

Con provvedimento del 26/01/2022, notificato alla scrivente in data 27/01/2022, il Giudice dell'esecuzione Dott. Francesco Lentano nominava la sottoscritta Ing. Cristina Carmela Di Stefano, regolarmente iscritta all'ordine degli Ingegneri della provincia di Catania al n. A7670 ed ai Consulenti Tecnici del Tribunale, esperto del procedimento in oggetto.

In data 28/01/2022 la scrivente, prestando il giuramento di rito, accettava l'incarico conferitogli con 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 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 esse siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore 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 dubbi;
- d. **accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore precedente;
- f. **accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g. provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- j. 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;

- 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;
- 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;
- 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;**
- 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;
- 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;
- 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;
- 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 dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo 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'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.

### OPERAZIONI PERITALI

La scrivente, accettato l'incarico, dopo accurato esame del fascicolo relativo alla procedura esecutiva in oggetto e prima della convocazione ufficiale delle parti ha verificato la residenza dell'esecutato mediante formale richiesta al Comune di Catania (*Allegato 16*). In data 09/02/2022, comunicava con raccomandata A/R alla parte debitrice e tramite PEC alla parte creditrice l'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 21/02/2022 presso gli immobili pignorati siti nel Comune di Catania (CT) in Via Faraci n° 101-103 (*Allegato 1*).

Nei termini fissati, la C.T.U. si recava presso gli immobili sottoposti a pignoramento, ubicati nel Comune di Catania (CT), per svolgere le operazioni peritali. Sul posto era presente il debitore che, a causa di problemi di salute legati al Covid, chiedeva di spostare la data del sopralluogo al giorno 16/03/2022.

La scrivente, comunicato mezzo PEC la nuova data alla parte creditrice, nella data stabilita si recava sui luoghi sottoposti a pignoramento e dopo aver esposto con chiarezza il mandato del Giudice, ha eseguito:

- l'osservazione del contesto urbano nel quale ricadono gli immobili pignorati;
- il rilievo fotografico dei luoghi;
- il riscontro visivo dello stato di fatto;
- il rilievo planimetrico mediante misurazioni in loco.

Del sopralluogo eseguito veniva redatto apposito verbale che viene allegato alla presente relazione (*Allegato 2*).



## RISPOSTE AI QUESITI

### 1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

**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.**

Il pignoramento immobiliare in oggetto riguarda i seguenti immobili siti in Catania (CT):

- **Abitazione di tipo economico (A/3) sita nel Comune di Catania** , Via Faraci n.103, piano 1 , consistenza 5,5 vani, N.C.E.U. foglio 11 part. 193 sub 2.
- **Negozi (C/1) sito nel Comune di Catania** , Via Faraci n. 101, piano T, sup. cat. 130 mq, N.C.E.U. foglio 11 part. 193 sub 3.

Dalle visure catastali, aggiornate alla data del 09/05/2022, emerge che i dati riportati nell'atto di pignoramento sono conformi a quelli catastali a meno della categoria e della rendita relative all'unità immobiliare ubicata al piano terra e censita al foglio 11 part. 193 sub 3 che anziché garage categoria C/6 classe 1 rendita 144,09, a seguito di variazione nel classamento del 28/04/2010 eseguita d'ufficio dall'agenzia delle entrate, risulta categoria C/1 rendita 2.089,33 (variazione d'Ufficio prot. 230878-2010 su DOCFA prot. 50187-2010 notificata con prot. 245267-2010: classamento e rendita rettificati d.m. 701/94 - *Allegato 12*).

Il compendio immobiliare oggetto del pignoramento, sito in Catania via Faraci n.101-103, costituisce nell'insieme un piccolo fabbricato unifamiliare di due piani fuori terra costituito da un piano terra con annessa area esterna di pertinenza esclusiva e un appartamento al piano primo.

Il fabbricato è ubicato in una zona semi centrale della città di Catania denominata "Picanello".



**Figura 1** - Localizzazione del fabbricato oggetto di pignoramento





**Figura 2** - Vista del fabbricato unifamiliare oggetto di pignoramento.

L'accesso ai due immobili avviene dalla Via Faraci ai nn. 101 e 103. Il primo, civico 101, mediante una scala esterna immette all'immobile censito al sub.3 e posto al piano terra mentre il secondo, civico 103, immette alla scala interna che porta all'abitazione (sub.2) ubicata al piano primo del fabbricato.



**Figura 3** -Vista dell'accesso dal civico n.101 di Via Faraci.





Figura 4 - Civico n°103 della Via Faraci.

## CONFINI

Dal sopralluogo e dagli atti in esame l'immobile oggetto di pignoramento risulta confinante a nord-ovest con l'area esterna di pertinenza esclusiva del fabbricato, a sud-est con la Via Faraci, a nord-est con proprietà altra U.I.U (foglio 11 particella 208) e a sud-ovest con proprietà altra U.I.U (foglio 11 particella 207) .

## 2. CORRETTEZZA DEI DATI ATTO DI PIGNORAMENTO

***b. Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.***

I dati riportati nell'atto di pignoramento rep. n. 4349 notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Catania in data 08/06/2021 e nella nota di trascrizione del pignoramento, registro generale n. 30004 registro particolare n. 22501 del 30/06/2021, sono corretti. Il pignoramento, così come trascritto, colpisce i seguenti immobili ubicati nel comune di Catania (CT):



| DATI IDENTIFICATIVI    |       |      | DATI DI CLASSAMENTO |        |           |           | ALTRI DATI |                   |
|------------------------|-------|------|---------------------|--------|-----------|-----------|------------|-------------------|
| Fg.                    | Part. | Sub. | Cat.                | Classe | Sup. cat. | Rendita   | Piano      | Indirizzo         |
| 11                     | 193   | 2    | A/3                 | 5      | 117 mq    | € 511,29  | 1          | Via Faraci n° 103 |
| 11                     | 193   | 3    | C/1                 | 3      | 130 mq    | € 2089,33 | T          | Via Faraci n° 103 |
| <b>QUOTA PIGNORATA</b> |       |      | 1/1 Piena proprietà |        |           |           |            |                   |

Dalle visure catastali, aggiornate alla data del 09/05/2022, emerge che i dati riportati nell'atto di pignoramento sono conformi a quelli catastali a meno della categoria e della rendita relative all'unità immobiliare ubicata al piano terra e censita al foglio 11 part. 193 sub 3 che anziché garage categoria C/6 classe 1 rendita 144,09, a seguito di variazione nel classamento del 28/04/2010 eseguita d'ufficio dall'agenzia delle entrate, risulta categoria C/1 rendita 2.089,33 (variazione d'Ufficio prot. 230878-2010 su DOCFA prot. 50187-2010 notificata con prot. 245267-2010: classamento e rendita rettificati d.m. 701/94 - *Allegato 12*).

### 3. PROPRIETA' DEI BENI

*c. Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se esse siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore 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 dubbi.*

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, depositato in atti, a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano - Notaio in Corleone (PA), dai controlli effettuati presso i Servizi di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ispezioni ipotecarie risulta la piena proprietà degli immobili pignorati in capo al debitore esecutato.

Il bene è pervenuto al debitore in virtù di:

- atto di compravendita del 19.04.2010 rogato dal notaio Dott.ssa Fiorito Adriana iscritta nel ruolo del distretto notarile di Catania, repertorio n. 445901 raccolta 18953, registrato a Catania il 23/04/2010 al n. 7083 1T, avente per oggetto:



- ✓ **Abitazione di tipo economico (A/3) sita nel Comune di Catania** , Via Faraci n. 103, piano 1 , consistenza 5,5 vani, N.C.E.U. foglio 11 part. 193 sub 2.
- ✓ **Garage (C/6) sito nel Comune di Catania** , Via Faraci n. 101, piano T, sup. catastale 130 mq, N.C.E.U. foglio 11 part. 193 sub 3.

Il debitore alla data del rogito, come dichiarato nell'atto di compravendita e nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, risultava coniugata in regime di separazione dei beni (*Allegati 13 - 15*).

#### 4. VERIFICA DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO

*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.*

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, depositato in atti, a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano - Notaio in Corleone (PA), dai controlli effettuati presso i Servizi di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (ispezioni ipotecarie) e presso l'archivio del notaio Fiorito di Catania, per il reperimento e la consultazione dell'atto di provenienza dei beni pignorati (*Allegati 10 e 13*), la continuità delle trascrizioni è verificata come segue:

- all'esecutato giusto atto di compravendita del 19.04.2010 rogato dal notaio Dott.ssa Fiorito Adriana iscritta nel ruolo del distretto notarile di Catania, repertorio n. 445901 raccolta 18953, trascritto il 23/04/2010 ai nn. 25697/14185;
- ai Sig.ri xxx per la quota di 1/4 ciascuno per il diritto di usufrutto a xxx per la quota di 1/8 ciascuno per il diritto di nuda proprietà in virtù della successione di xxx deceduto il 07/02/2002 (dichiarazione del 06/08/2002 ufficio del registro di Catania n.34 vol. 3793) trascritta il 16/03/2010 ai nn. 17932/8863. Nota: non risulta trascritta accettazione dell'eredità;
- in parte ai Sig.ri xxx per la quota di 1/4 ciascuno per il diritto di nuda proprietà e a xxx per la quota di 1/4 per il diritto di usufrutto unitamente a xxx per la quota di 1/4 per il diritto di usufrutto in virtù della successione di xxx deceduta il 24/07/1979 (ufficio del registro di Catania n.33 vol.1932) trascritta il 13/10/1981 ai nn. 35745/29900 giusto testamento del 13/12/1979 notaio Giuseppe Pittella di San Giovanni La Punta rep. 9604 trascritto il 07/01/1980 nn. 793/718. Nota: non risulta trascritta accettazione dell'eredità.



## 5. VERIFICA DOCUMENTAZIONE IMMOBILE

*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.*

In ottemperanza all'ex art. 567, 2° comma c.p.c., la sottoscritta, prima dell'inizio delle operazioni peritali ha acquisito tutti gli atti relativi al fascicolo della procedura esecutiva in oggetto e verificato la completezza della documentazione di pignoramento.

## 6. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

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

La sottoscritta, attraverso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Catania dell'Agenzia del territorio, ha effettuato le visure ipotecarie meccanizzate (*Allegato 10*) sull'unità immobiliare pignorata.

Dalle ispezioni ipotecarie è emerso il seguente elenco delle trascrizioni e iscrizioni, contro il soggetto interessato dal pignoramento, da cancellare con il decreto di trasferimento:

1. ISCRIZIONE del 23/04/2010 - Registro Particolare 7632 Registro Generale 25698. Pubblico ufficiale FIORITO ADRIANA Repertorio 445902/18954 del 19/04/2010. **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
2. TRASCRIZIONE del 28/07/2016 - Registro Particolare 22960 Registro Generale 29895. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 7212/2016 del 20/06/2016. Atto esecutivo o cautelare - **Verbale di pignoramento** immobili a favore di Banca Popolare Sant'Angelo soc. coop. per azioni sede Licata (AG).
3. TRASCRIZIONE del 30/06/2021 - Registro Particolare 22501 Registro Generale 30004. Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CATANIA Repertorio 4349 del 11/06/2021. Atto esecutivo o cautelare - **Verbale di pignoramento** immobili a favore di POP NPLS 2018 SRL.

## 7. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE

*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.*

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

A seguito delle indagini condotte presso l'agenzia del Territorio la sottoscritta ha reperito l'estratto di mappa del Nuovo Catasto Terreni, l'elaborato planimetrico, le visure catastali, le visure storiche catastali, le planimetrie catastali di primo impianto, le planimetrie catastali aggiornate dei beni pignorati (*Allegati 5 - 6 - 7 - 8 - 9*). I dati desunti dalle visure catastali vengono di seguito riportati:

| N.C.E.U. del comune di Catania (CT) |       |      |                            |        |           |           |            |                   |
|-------------------------------------|-------|------|----------------------------|--------|-----------|-----------|------------|-------------------|
| DATI IDENTIFICATIVI                 |       |      | DATI DI CLASSAMENTO        |        |           |           | ALTRI DATI |                   |
| Fg.                                 | Part. | Sub. | Cat.                       | Classe | Sup. cat. | Rendita   | Piano      | Indirizzo         |
| 11                                  | 193   | 2    | A/3                        | 5      | 117 mq    | € 511,29  | 1          | Via Faraci n° 103 |
| 11                                  | 193   | 3    | C/1                        | 3      | 130 mq    | € 2089,33 | T          | Via Faraci n° 101 |
| <b>INTESTATI</b>                    |       |      | Esecutato per la quota 1/1 |        |           |           |            |                   |

#### VERIFICA DELLA CONFORMITA' CATASTALE

Dal confronto tra lo stato di fatto dei luoghi, come rilevato durante il sopralluogo del 16/03/2022 (*Allegato 4*), e le planimetrie catastali si evidenziano le seguenti difformità:

PIANO TERRA (*Foglio 11 part. 193 sub.3*):

- ampliamento, di circa 4 mq di un locale adibito a ripostiglio, realizzato chiudendo parzialmente il cortile di pertinenza esclusiva con pareti in mattoni forati e copertura leggera in pvc. L'ampliamento, realizzato in adiacenza al fabbricato con struttura precaria e leggera, è facilmente rimovibile (*foto 12 e 13*);
- realizzazione di una struttura precaria in legno nel cortile di pertinenza facilmente rimovibile (*foto 14 e 15*);
- realizzazione di n° 2 finestre sulla parete esterna sud-ovest dell'immobile (*foto 7*);



- realizzazione di una porta che collega il piano terra con la scala interna che porta al piano primo;
- realizzazione di una zona porticata mediante la rimozione dell'infisso di accesso all'immobile e la realizzazione di una parete e di un nuovo accesso ad una distanza di 1.80 m dalla facciata. (foto 2 e 3);
- diversa distribuzione degli spazi interni che consistono nella realizzazione di un vano ripostiglio e di un vano camera da letto;
- diverso uso dei locali, allo stato attuale, adibiti ad abitazione;

PIANO PRIMO (Foglio 11 part. 193 sub.2)

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- realizzazione di n. 2 finestre sui prospetti nord-est e sud-ovest.

La sottoscritta non ha ritenuto di procedere all'aggiornamento catastale in quanto le difformità non hanno riscontro nei titoli edilizi acquisiti.

Dopo aver regolarizzato le difformità, si dovrà provvedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali mediante la presentazione, da parte di un tecnico abilitato, di una Docfa, per ciascun immobile, all'Agenzia del Territorio.

## 8. DESTINAZIONE URBANISTICA

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

Per gli immobili oggetto di pignoramento, non si è ritenuto necessario dover richiedere il certificato di destinazione urbanistica in quanto non trattasi di terreno ma di fabbricato.

## 9. REGOLARITA' 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.*



## DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

A seguito di formale richiesta di accesso agli atti del 08/02/2022 indirizzata al Comune di Catania e introitata al prot. n. 50668/2022, delle ulteriori pec di sollecito del 06/05/2022 prot. n°184635/2022, del 18/06/2022 prot. n°246318/2022 e del 24/06/2022 prot. n. 255656/2022, di due incontri con i tecnici del Comune in data 26/05/2022 e 21/07/2022 e diversi contatti telefonici per sollecitare l'evasione della richiesta, in data 26/07/2022, la scrivente ha ricevuto in copia la seguente documentazione relativa al fabbricato in oggetto (*Allegato 11*):

- **provvedimento edilizio** n. 406 rilasciato dal Sindaco del Comune di Catania in data 18/11/1955;
- progetto per la costruzione di un edificio da sorgere in Via Faraci;
- **DIA** del 29/01/2010 n.68/10 prot.25961 e successiva integrazione del 23/02/2010.

I beni oggetto del pignoramento, siti in Catania via Faraci nn. 101-103, costituiscono nel complesso un fabbricato di due piani fuori terra costituito da un totale di n. 2 immobili (uno al piano terra e uno al piano primo). L'edificio in oggetto, dagli atti rilasciati dal Comune di Catania e dall'Agenzia del Territorio, risulta essere stato autorizzato in data 18/11/1955 e ultimato entro la fine degli anni '70 (planimetrie catastali di primo impianto depositate in data 10/09/1979).

## VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA

L'esito del sopralluogo ha evidenziato alcune difformità rispetto al progetto approvato e autorizzato dal Comune di Catania, alla DIA del 29/01/2010 n.68/10 prot.25961 e alle planimetrie in atti al Catasto.

In particolare, si evidenziano difformità relative sia al piano terra che al piano primo:

### PIANO TERRA (*Foglio 11 part. 193 sub.3*):

- ampliamento, di circa 4 mq di un locale adibito a ripostiglio, realizzato chiudendo parzialmente il cortile di pertinenza esclusiva con pareti in mattoni forati e copertura leggera in pvc. L'ampliamento, realizzato in adiacenza al fabbricato con struttura precaria e leggera, è facilmente rimovibile (*foto 12 e 13*);
- realizzazione di una struttura precaria in legno nel cortile di pertinenza facilmente rimovibile (*foto 14 e 15*);
- realizzazione di n° 2 finestre sulla parete esterna sud-ovest dell'immobile (*foto 7*);
- realizzazione di una porta che collega il piano terra con la scala interna che porta al piano primo;



- realizzazione di una zona porticata mediante la rimozione dell'infisso di accesso all'immobile e la realizzazione di una parete e di un nuovo accesso ad una distanza di 1.80 m dalla facciata (*foto 2 e 3*);
- diversa distribuzione degli spazi interni che consistono nella realizzazione di un vano ripostiglio e di un vano camera da letto;
- diverso uso dei locali, allo stato attuale, adibiti ad abitazione.

PIANO PRIMO (*Foglio 11 part. 193 sub.2*)

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- variazione prospetto nord-ovest (affaccio su cortile interno) mediante la realizzazione di due finestre e di un balcone di dimensioni inferiori rispetto a quello riportato nella planimetria allegata al titolo edilizio (*Allegato 4*);
- realizzazione di n. 2 finestre sui prospetti nord-est e sud-ovest;
- chiostrina interna adibita a camera letto.

La variazione del prospetto nord-ovest probabilmente risale all'epoca di costruzione del fabbricato e trova riscontro nella planimetria di primo impianto depositata in catasto in data 13/09/1979.

## 10. VERIFICA SANABILITA' DEI BENI

*j. verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6<sup>a</sup> comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie 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.*

Gli immobili pignorati non si trovano nelle condizioni previste dall'art. 40, 6<sup>a</sup> comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c.5 D.P.R. 380/01 o del D.L. 269/2003 poiché le ragioni di credito (Ipoteca volontaria Notaio Fiorito Adriana rep. 445902/18954 del 19/04/2010) per cui si interviene o procede sono di data posteriore all'entrata in vigore della legge 47/1985 e successive modifiche e integrazioni.

Per la regolarizzazione delle difformità, sulla base della documentazione amministrativa trasmessa dal Comune di Catania e della documentazione agli atti della procedura espropriativa, si potrà procedere come di seguito indicato:



PIANO TERRA (Foglio 11 part. 193 sub.3):

- demolire il vano ripostiglio e la struttura precaria in legno ubicati nel cortile interno del piano terra;
- chiudere n° 2 finestre sulla parete esterna sud-ovest dell'immobile;
- ripristinare la destinazione urbanistica originaria del piano terra (il progetto approvato in data 18/05/1955 indicava nella relazione una destinazione a laboratorio) o, in alternativa, eseguire quelle opere che permettano l'uso dei locali come garage giusta DIA n.68/10 del29/01/2010 e successiva integrazione.

PIANO PRIMO (Foglio 11 part. 193 sub.2)

- chiudere n° 2 finestre sui prospetti nord-est e sud-ovest;
- ripristinare la chiostrina interna adibita a camera letto.

Le opere suddette sono state indicate dalla scrivente nelle planimetrie allegate alla presente relazione (*Allegato 4*).

Inoltre, per la regolarizzazione delle altre difformità si potrà procedere come di seguito indicato:

a) Ripristinare lo stato legittimo degli immobili conformandoli al Progetto per la costruzione di un edificio da sorgere in Via Faraci approvato con provvedimento edilizio n. 406 rilasciato dal Sindaco del Comune di Catania in data 18/11/1955 e alla DIA n.68/10 del29/01/2010;

b) o in alternativa presentare al Comune di Catania accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 come recepito in Sicilia dall'art. 14 della legge regionale n.16 del 10/08/2016 e successive modifiche e integrazioni, per le difformità oggi esistenti rispetto al progetto approvato in data 18/11/1955.

In seguito, si dovrà provvedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali mediante la presentazione, da parte di un tecnico abilitato, di una Docfa per ciascun immobile all'Agenzia del Territorio.

Dal fascicolo ricevuto dal Comune di Catania non risultano pendenti procedure amministrative e/o sanzionatorie in materia edilizia relative al bene pignorato.

**STIMA DEI COSTI PER RIPRISTINO DEI LUOGHI E REGOLARIZZAZIONE**

Le spese preventivate per ripristinare e regolarizzare lo stato dei luoghi sono le seguenti:

**Piano Terra (Foglio 11 part. 193 sub.3):**

1. Demolizione del vano ripostiglio, ubicato nel cortile di pertinenza e ripristino dell'intonaco esterno;
2. demolizione della struttura precaria in legno ubicata nel cortile di pertinenza;
3. chiusura di n° 2 finestre;



4. rimozione dell'angolo cottura e ripristino degli intonaci e delle tinteggiature;
5. rimozione impianto idrico-sanitario cucina;
6. ripristinare la destinazione urbanistica originaria del piano terra o in alternativa eseguire quelle opere che permettono l'uso dei locali come garage giusta DIAn.68/10 del29/01/2010 e successiva integrazione (realizzazione di una saracinesca e di una scivola di accesso al garage sul prospetto prospiciente Via Faraci);
7. spese tecniche, amministrative, sanzioni e tributi dovuti al Comune di Catania e all'Agenzia del territorio per la regolarizzazione per le modifiche interne e ai prospetti.

Le spese necessarie per ripristinare la destinazione urbanistica originaria del piano terra (spese tecniche, amministrative, sanzioni e tributi dovuti al Comune di Catania e all'Agenzia del territorio) sono circa uguali a quelle necessarie per eseguire quelle opere che permettono l'uso dei locali come garage giusta DIA n.68/10 del 29/01/2010 e successiva integrazione.

Le spese totali preventivate per il piano terra si stimano in **€ 8.000,00** compresi IVA e accessori.

#### **Piano Primo (Foglio 11 part. 193 sub.2)**

1. Chiusura di due finestre;
2. Ripristino della chiostrina interna;
3. Spese tecniche, amministrative, sanzioni e tributi dovuti al Comune di Catania e all'Agenzia del territorio per la regolarizzazione delle modifiche interne e ai prospetti.

Le spese totali preventivate per il piano primo si stimano in **€ 10.000,00** compresi IVA e accessori.

### **11.DISPONIBILITA' DEI BENI**

*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.***

I beni oggetto di pignoramento sono utilizzati dal debitore e dalla sua famiglia come residenza.

### **12.DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE DEI BENI**

*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.*

### **TIPOLOGIA EDILIZIA, DESTINAZIONE, LOCALIZZAZIONE, PAESAGGIO**

I beni oggetto del pignoramento, siti in Catania via Faraci nn. 101-103, costituiscono nel complesso un fabbricato di due piani fuori terra costituito da un totale di n. 2 immobili (uno al piano terra e uno al piano primo).

L'edificio in oggetto, dagli atti rilasciati dal Comune di Catania e dall'Agenzia del Territorio, risulta essere stato autorizzato alla fine degli anni cinquanta e ultimato entro la fine degli anni '70 (planimetrie catastali di primo impianto depositate in data 10/09/1979).

L'edificio è stato realizzato con struttura portante mista in muratura e in c.a., muri esterni in muratura di pietra lavica, tamponamenti interni in laterizio e copertura a falde.

Il fabbricato è ubicato all'interno di una zona semi-centrale di Catania chiamata "Picanello", la cui trasformazione da zona rurale a zona urbana avvenne a partire dai primi anni del 1900.

La zona è delimitata a nord dalla Circonvallazione che prende il nome di viale Marco Polo, a ovest dal viale Vittorio Veneto ad est con la Via Galatioto e a sud con la Via Principe Nicola caratterizzata da un'alta densità di popolazione. Dalla Circonvallazione, è possibile imboccare lo svincolo per il raccordo tangenziale che conduce all'Autostrada A18 Catania-Messina e all'autostrada Catania Palermo.

Trattasi di una zona a carattere prevalentemente residenziale che dista meno di 500 m dal Viale Vittorio Veneto ed è fornita di negozi, botteghe, supermercati, scuole, studi medici. Inoltre, nella zona è ubicato il Campo Scuola di Atletica Leggera, una struttura edificata a inizio Novecento e potenziata nel corso dei decenni (sede delle Universiadi del 1997).



### **PANORAMICITA' E ORIENTAMENTO**

Il fabbricato, che presenta affacci su due lati di cui uno sulla corte di pertinenza esclusiva, gode di buona luminosità; ha orientamento nord-ovest e sud-est.

### **ACCESSO**

L'accesso agli immobili avviene dalla Via Faraci ai civici nn.101-103

### **DESCRIZIONE DEL FABBRICATO**

Il fabbricato, realizzato tra la fine degli anni cinquanta e la fine degli anni settanta, si sviluppa su due elevazioni fuori terra (piano terra e piano primo mansardato), ogni piano comprende un'unità immobiliare. Le strutture verticali sono in muratura di pietra lavica e malta comune e sovrastante cordolo in c.a., le strutture orizzontali sono formate da solai in latero cemento e aggetti in c.a..

Al piano terra secondo le risultanze della denuncia di inizio attività comunicata al Comune di Catania in data 29 gennaio 2010 n. 68/10, prot. 25961 trova posto un unico ambiente da destinarsi a garage.

Al primo piano, a cui si accede dalla scala con ingresso dal civico 103 trova posto un appartamento per civile abitazione. Le pareti divisorie interne sono realizzate in mattoni forati, i pavimenti in ceramica, il portone d'ingresso è in ferro mentre gli infissi interni ed esterni sono in legno.

La descrizione non tiene conto dell'attuale destinazione d'uso dei locali al piano terra in quanto, come detto nei precedenti paragrafi, si dovrà provvedere alla realizzazione di quelle opere necessarie per adibire i locali a laboratorio e/o garage.

### **FINITURE E STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE**

Gli immobili risultano nel complesso in buone condizioni di manutenzione e conservazione e presentano buone finiture interne e sufficienti finiture esterne come di seguito specificato:

- infissi esterni in legno;
- pavimento realizzato in mattonelle di ceramica in tutti i locali interni e nel cortile esterno;
- scala interna rivestita in ceramica;
- bagni con rivestimento delle pareti e del pavimento in ceramica;
- pareti interne ben rifinite e tinteggiate;
- infissi interni in legno.

### **IMPIANTI TECNOLOGICI**

L'immobile è dotato dei seguenti impianti:

- impianto elettrico sotto traccia;
- impianto idrico - sanitario sotto traccia;



- pompe di calore per il riscaldamento e il raffrescamento.

Per gli impianti elettrico e idrico-sanitario non è stata rinvenuta alcuna documentazione che ne attesti la conformità alla normativa vigente. Si stima che i costi necessari al loro adeguamento siano pari ad € **2.000,00** compresi IVA e accessori.

### CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è stata calcolata applicando i criteri stabiliti dal D.P.R. n.138/98 e dai relativi allegati B e C per unità immobiliari di categoria R/4 - Posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli per il piano terra e di categoria R/1 – Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui per il piano primo.

Si evidenzia che le superfici sono state calcolate tenendo conto delle superfici originarie degli immobili senza considerare l'ampliamento realizzato nel cortile interno e la superficie della camera realizzata nella chiostrina del piano primo in difformità rispetto al titolo edilizio. Inoltre, si è ipotizzato che vengano effettuate quelle opere necessarie a adibire il piano terra a garage ritenendo che tale ipotesi, ai fini della stima, considerata la zona, la tipologia di fabbricato e le richieste del mercato sia la più vantaggiosa.

Si riportano di seguito le superfici lorde e commerciali calcolate con riferimento ai criteri sopra specificati:

#### Calcolo Superfici commerciali immobile in Catania (CT)

Via Faraci nn. 101, Foglio 11 Particella 193 sub. 3

| Piano/Tipologia/Usò   | Superficie lorda [m <sup>2</sup> ] | Coeff. [%] | Superficie commerciale [m <sup>2</sup> ] | Stato Manutentivo Utilizzo |
|---|------------------------------------|------------|--|----------------------------|
| P. Terra – Garage (C/6)   | 120,60                             | 100        | 120,60                                   | Buono                      |
| Area scoperta di pertinenza esclusiva (balconi, terrazze e simili)* | 46,22                              | 30 e 10    | 9,62                                     | Buono                      |
| <b>Sommano</b>  | 166,82 m <sup>2</sup>              |            | 130,22 m <sup>2</sup>                    |                            |
| <b>Arrotondate**</b>  | <b>167,00 m<sup>2</sup></b>        |            | <b>130,00 m<sup>2</sup></b>              |                            |

#### NOTE:

\*La superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali.

\*\* La superficie catastale viene arrotondata al metro quadrato (Allegato C D.P.R. n.138/98).



**Calcolo Superfici commerciali immobile in Catania (CT)**

Via Faraci n. 103, Foglio 11 Particella 193 sub. 2

| Piano/Tipologia/Uso                        | Superficie lorda [m <sup>2</sup> ] | Coeff. [%] | Superficie commerciale [m <sup>2</sup> ] | Stato Manutentivo Utilizzo |
|--|------------------------------------|------------|--|----------------------------|
| P. Primo – Abitaz. di tipo economico (A/3) | 93,60                              | 100        | 93,60                                    | Buono                      |
| Balconi, terrazze e simili*                | 26,43                              | 30 e 10    | 7,64                                     | Buono                      |
| <b>Sommano</b>                             | 120,03 m <sup>2</sup>              |            | 101, 24 m <sup>2</sup>                   |                            |
| <b>Arrotondate**</b>                       | <b>120,00 m<sup>2</sup></b>        |            | <b>101,00 m<sup>2</sup></b>              |                            |

**NOTE:**

\* La superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali.

\*\* La superficie catastale viene arrotondata al metro quadrato (Allegato C D.P.R. n.138/98).

**13.STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI**

*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.***

**SCOPO DELLA STIMA E ASSUNZIONI**

Scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati. Il valore di stima è stato determinato assumendo che la vendita dovrà essere effettuata in un lotto unico.

Le superfici commerciali sono state calcolate tenendo conto delle superfici originarie degli immobili senza considerare l'ampliamento realizzato nel cortile interno e la superficie della camera realizzata nella chiostrina del piano primo in difformità rispetto al titolo edilizio.

Inoltre, ai fini della stima, si è ipotizzato che vengano effettuate quelle opere necessarie a adibire il piano terra a garage ritenendo che tale ipotesi, considerata la zona, la tipologia di fabbricato e le richieste del mercato sia la più vantaggiosa.



## **METODO DI STIMA ADOTTATO**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, alla data attuale, degli immobili oggetto di esecuzione si è adottato il metodo di stima SINTETICA-COMPARATIVA che si basa sul confronto diretto con i prezzi di vendita di immobili aventi simili caratteristiche estrinseche ed intrinseche e ricadenti nello stesso segmento di mercato. La scelta è ricaduta su tale metodologia di stima tenuto conto della disponibilità di sufficienti e recenti dati relativi a valori di mercato di immobili comparabili.

La sottoscritta dopo aver acquisito tutti i dati necessari procede alla stima adoperando come parametro comune agli immobili analoghi a quelli oggetto di stima il prezzo medio unitario (€/mq) (Valore di mercato/superficie commerciale) corretto da ponderati coefficienti di differenziazione negativi o positivi in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

Il segmento di mercato è stato definito attraverso una vasta gamma di fattori che influiscono sul valore e la commerciabilità dei beni: caratteristiche fisiche (localizzazione, orientamento, paesaggio, accesso, destinazione, tipologia edilizia, dimensione, qualità delle finiture e dei servizi, stato di manutenzione e conservazione), vicinanza ai servizi, ambiente costruito (livelli di densità, aspettative del mercato), opere di urbanizzazione, conformità alle leggi urbanistiche.

## **DATI DI MERCATO E FONTI**

La congiuntura del mercato immobiliare a Catania registra da un lato una riduzione della domanda di immobili a causa della ristrettezza del credito bancario dall'altro i venditori non sono disponibili ad abbassare i prezzi, in conseguenza le transazioni sono in calo e i tempi di vendita più lunghi. Tale tendenza è correlata all'aggravamento della congiuntura economica negativa che ha comportato crisi di liquidità e di accesso al credito/mutui fondiari. La riduzione della domanda ha conseguentemente comportato diminuzione dei valori (riferiti al parametro €/mq) degli immobili residenziali.

Per la determinazione del valore di mercato la sottoscritta ha reperito le informazioni necessarie dai prezzi richiesti per la vendita di immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dalle seguenti fonti:

- Quotazioni Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio;
- broker immobiliari;
- inserzioni pubblicitarie sui siti internet specializzati;
- agenzie immobiliari attive nella zona di Catania.



### VALORI O.M.I.

La zona O.M.I. a cui appartengono gli immobili oggetto di esecuzione è la C3, microzona catastale n.9 del Comune di Catania (CT), zona semicentrale che comprende PICANELLO- BORRELLO- CAVALIERE- DE CARO - FARACI- PETRELLA - LICCIARDI- PIDATELLA- DUCA ABRUZZI-P -NICOLA.

Per gli immobili residenziali e per le autorimesse con stato conservativo normale, dalla tabella O.M.I., si è rilevato un valore di mercato pari a **Vmin = 700 €/mq e Vmax = 1000 €/mq**.

I dati si riferiscono al II semestre del 2021 per la tipologia "Abitazioni civili di tipo economico". Metro di comparazione nella stima, alla base dell'O.M.I., è la superficie lorda degli immobili, ovvero la superficie commerciale definita dal D.P.R. n.138/98.

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: CATANIA

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

Codice di zona: C3

Microzona catastale n.: 9

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/M) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/M) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili            | NORMALE            | 900                   | 1350 | L                | 3                              | 4,5 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | Scadente           | 500                   | 700  | L                | 1,9                            | 2,5 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 700                   | 1000 | L                | 2,4                            | 3,3 | L                |
| Autorimesse                  | NORMALE            | 700                   | 1000 | L                | 3                              | 4,2 | L                |
| Box                          | NORMALE            | 950                   | 1400 | L                | 4                              | 6   | L                |
| Ville e Villini              | NORMALE            | 1200                  | 1750 | L                | 4,3                            | 6,1 | L                |

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

### ANALISI DI MERCATO

Dalle indagini effettuate tenuto conto del divario tra il prezzo offerto e il valore effettivo di vendita si è registrata una quotazione media unitaria (*asking price*):

- pari a **1 055,00 €/m<sup>2</sup>** per il segmento di mercato riferito agli immobili **residenziali di tipo economico**;
- pari a **1 000,00 €/m<sup>2</sup>** per il segmento di mercato riferito agli immobili **destinati a autorimesse**;

La quotazione di mercato rilevata è in linea con i valori dell'O.M.I.



Considerato come valore aggiunto che trattasi di un fabbricato unifamiliare con corte interna di pertinenza esclusiva e come deprezzamento le dotazioni impiantistiche, la presenza di abusi da sanare e di interventi edilizi da realizzare si applicherà un coefficiente totale pari a 0.90. Il valore unitario sarà quindi pari a:

- €/mq  $1000,00 \times 0.90 = 900,00$  €/mq per l'unità immobiliare posta al piano terra destinata a garage;

- €/mq  $1055,00 \times 0.90 = 949,50$  €/mq per l'unità immobiliare al piano primo destinata ad abitazione.

#### **STIMA FINALE**

Sulla scorta di quanto sopra argomentato, il valore degli immobili oggetto di esecuzione, riferito alla data odierna, è dato dal prodotto della superficie commerciale per la quotazione media unitaria registrata opportunamente ridotta:

$$V_f = S_c \times V_{mn}$$

V<sub>f</sub> = Valore finale di stima

S<sub>c</sub> = Superficie commerciale

V<sub>mn</sub> = Valore di mercato normale

$$V_f = 130,00 \text{ m}^2 \times 900,00 \text{ € / m}^2 + 101,00 \text{ m}^2 \times 949,50 \text{ € / m}^2 = \text{€ } 212.899,50$$

Al valore ottenuto andranno sottratte le spese necessarie per sanare le difformità edilizie e/o ripristinare lo stato legittimo degli immobili e per adeguare gli impianti che si stimano complessivamente in circa **€ 20.000,00**.

**Sottraendo avremo:**

$$V = 212.899,50 \text{ €} - 20.000,00 \text{ €} = 192.899,50 \text{ €}$$

Al valore ottenuto si è applicata una riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto nella misura del 15% del valore stimato:

$$V = 192.899,50 \text{ €} - 15 \% = 163.964,58 \text{ €}$$

Per arrotondamento si ottiene un valore di stima a base d'asta:

$$V = 164.000,00 \text{ €}$$



| <b>LOTTO UNICO</b>  |                     |
|---|---------------------|
| <b>VALORE A BASE D'ASTA</b>   |                     |
| <b>Fabbricato unifamiliare</b><br>Foglio 11, Particella 193 sub. 2 e 3<br>Catania (CT) - Via Faraci n°101 e 103 | <b>164 000,00 €</b> |

#### **14.PIANO DI VENDITA**

*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.*

La vendita dei beni pignorati dovrà essere effettuata in un lotto unico in considerazione che gli immobili nel loro complesso costituiscono un fabbricato unifamiliare su due livelli collegati tra di loro da una scala interna.

#### **15.DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIE CATASTALI**

*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.*

La documentazione fotografica esterna ed interna, delle unità immobiliari pignorate, è riportata nell'**Allegato 3**. Le planimetrie catastali sono riportate nell'**Allegato 9**.

#### **16.DIVISIBILITA'**

*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.*

Il pignoramento colpisce la piena proprietà dei beni quindi non si presenta il problema della divisibilità delle quote.

#### **17.PROGETTO DI DIVISIONE**

*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.*

Il pignoramento colpisce la piena proprietà dei beni quindi non è stato necessario predisporre un progetto di divisione.



**QUADRO RIEPILOGATIVO PER LA VENDITA**

| <b>LOTTO UNICO DI VENDITA</b>         |  |
|---------------------------------------|--|
| Tipologia edilizia                    | <b>Fabbricato unifamiliare</b> distribuito su due livelli collegati da una scala interna con cortile esterno di pertinenza esclusiva al piano terra.   |
| Ubicazione                            | Catania (CT) - zona - Picanello - Via Faraci n° 101 e n°103  |
| Proprietà                             | Esecutato 1/1  |
| Dati Catastali                        | I beni oggetto del pignoramento formano un Lotto Unico di vendita censito come segue:<br><u>N.C.E.U.</u><br>- Foglio 11, Particella 193 sub. 2, Cat. A/3, classe 5, vani 5,5, Piano 1, Rendita 511,29 euro.<br>- Foglio 11, Particella 193 sub. 3, Cat. C/1, classe 3, sup.cat. 130 mq, Piano T, Rendita 2089,33 euro.   |
| Epoca di costruzione                  | Tra la fine degli anni '50 e tra la fine anni '70  |
| Autorizzazione di agibilità           | -  |
| Stato di conservazione e manutenzione | BUONO  |
| Vista                                 | SU VIA FARACI E SU CORTE CONDOMINIALE  |
| Esposizione                           | NORD - EST e SUD - OVEST   |
| Luminosità                            | BUONA  |
| Superfici                             | Superficie lorda piano terra (garage).....120,60 m <sup>2</sup><br>Superficie cortile esterno di pertinenza esclusiva piano terra.....46,22 m <sup>2</sup><br>Superficie lorda piano primo (abitazione) .....93,60 m <sup>2</sup><br>Superficie balconi, terrazze e simili piano primo .....26,43 m <sup>2</sup><br><br>Superficie commerciale piano terra.....130,00 m <sup>2</sup><br>Superficie commerciale piano primo.....101,00 m <sup>2</sup> |
| Data della valutazione                | 26/07/2022   |
| <b>Prezzo</b>                         | <b>Lotto unico di vendita di Euro 164.000,00 (Euro centosessantaquattro/00)</b>  |



Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato del G.E. e di aver fornito tutte le informazioni utili e necessarie per procedere alla vendita degli immobili oggetto della presente perizia, la sottoscritta C.T.U. Ing. Cristina Carmela Di Stefano rassegna la presente al giudizio dell'III.mo G.E. Dott. Francesco Lentano e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e per ulteriori adempimenti in merito alla presente.

Tanto doveva la sottoscritta per l'incarico conferitogli.

Catania, 26/07/2022

Il C.T.U.

Ing. Cristina Carmela Di Stefano



*Cristina Carmela Di Stefano*

