

**TRIBUNALE DI CATANIA**

***SEZIONE ESECUZIONI CIVILI – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI***

***GIUDICE DOTT. FRANCESCO LENTANO***

**RELAZIONE DI STIMA**

**DELL'IMMOBILE PIGNORATO NELLA PROCEDURA**

**ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 320-2021 R.G.E.**

ESPERTO NOMINATO PER LA STIMA  
DOTT. ING. ALESSANDRO ANTONIO BASILE



**TRIBUNALE DI CATANIA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**GIUDICE DOTT. FRANCESCO LENTANO**

Relazione tecnica dell'esperto nominato per la stima, ing. Alessandro Antonio Basile, nella **procedura n. 320-2021 Reg. Gen. Esec. Imm.** promossa da **BNL SPA**, contro i **D.E.** (*cf. Generalità dei Debitori Esecutati*).

In data 06/01/2022, il Giudice dell'esecuzione assegnava al sottoscritto ing. Alessandro Antonio Basile, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. 3799, in merito alla procedura in epigrafe, l'incarico di:

- a. identificare esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b. verificare la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione** (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- c. verificare la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione *mortis causa* verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il *de cuius*) ovvero eventuali casi dubbi;



- 
- d. accertare l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e.** segnalare tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- f. accertare 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.** provvedere alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h.** indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la **destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente**;
- i.** accertare 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.** verificare, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. **40, 6^ 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. accertare se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio.

**l. elencare ed individuare i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio** la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze 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. determinare 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 e il 20% del valore stimato;

**n. indicare 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. allegare idonea documentazione fotografica** esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le “indicazioni” di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- p.** accertare, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; 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 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 procedente.

Il Magistrato assegnava al sottoscritto il termine di giorni **120** (centoventi) dal giuramento (avvenuto in data 10.01.2022) per il deposito della presente relazione di consulenza tecnica.



\*\*\*\*\*

A seguito del mandato conferito il sottoscritto, nominato quale Esperto per la stima dei beni pignorati, ha provveduto ad esaminare il fascicolo delle produzioni legali e dalla disamina di tali documenti è emerso che la suddetta procedura è stata attivata a seguito della risoluzione per insoluto di un contratto di mutuo ipotecario tra **BNL SPA e i debitori eseguiti nella presente procedura**, garantito da iscrizione di ipoteca volontaria di primo grado sui beni in esame.

Dai documenti prodotti dalla parte procedente, non risultano **atti di intervento** da parte di ulteriori creditori a nome del soggetto esecutato.

Lo scrivente ha proceduto ad acquisire **l'estratto della mappa catastale, la visura storica catastale e la planimetria catastale** dell'immobile oggetto della presente stima presso l'ufficio competente dell'Agenzia del Territorio, effettuando, altresì, un'**ispezione ipotecaria** sullo stesso immobile;

Dopo aver verificato l'indirizzo di residenza dei soggetti eseguiti, **l'inizio formale delle operazioni peritali** veniva fissato per giorno **24 Gennaio 2022 alle ore 15:30**, tramite nota racc. a/r alle parti riportata nell'allegato alla presente perizia e comunicazione via pec al legale del creditore procedente.

Così, dopo aver verificato l'effettiva ricezione da parte dei D.E. delle Raccomandate Generiche in data 24 Gennaio 2022 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto del pignoramento sito in **Catania Via Del Maggiolino n. 5 piano 4° int. 6** indicato catastalmente al NCEU **foglio 35 particella 2 sub 126**. In tale luogo era presente oltre al sottoscritto, il D.E.2, proprietario del suddetto immobile oggetto di interesse in ragione di 1/2, la quale permetteva ed agevolava le operazioni di rilievo.

Nel corso del suddetto accesso, il sottoscritto ha preso visione dell'immobile, effettuato un rilievo fotografico e rilevato le misure degli ambienti, annotando appunti in separati fogli, il tutto allo scopo di verificare la conformità dello stato dei luoghi alle risultanze documentali e di controllare le condizioni dei beni, oltre che accertare da chi i beni fossero occupati e a che titolo (*il bene è occupato dai D.E. proprietari dello stesso e dalle rispettive figlie minorenni*). Le operazioni peritali venivano concluse in pari data e veniva redatto l'opportuno verbale.

5



Successivamente, il sottoscritto esperiva le necessarie indagini tecniche ed economiche al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento dell'incarico affidatogli, e quindi, alla redazione della presente perizia.

**QUESITO a)** *(identificare esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.)*

Dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, in particolare dall'atto di pignoramento e dalla relativa nota di trascrizione, risulta che l'unità immobiliare interessata dalla procedura è la seguente:

- **Abitazione di tipo civile (A/2) in Catania, Via Del Maggiolino n.5 scala H piano 4° int.6, in Catasto Fg. 35 part. 2 sub. 126 consistenza 6 vani.**

Dalla **visura storica catastale acquisita** si legge che il suddetto immobile risulta intestato ai debitori eseguiti riportati al punto 1) **proprietà per 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni.**

L'immobile risulta così censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Catania (CT)**:

Foglio	P.IIa	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	R.C.	Indirizzo
35	2	126	A/2	3	6 vani	573,27	Via Del Maggiolino n.5 piano 4°

Dal confronto effettuato in fase di **sopralluogo**, il sottoscritto ha potuto rilevare la conformità **tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del bene**, per cui, è possibile attestare la **conformità catastale** del bene. Unica differenza che si è potuta constatare è la presenza di una veranda posta a chiusura del balcone lato Nord (struttura precaria), che potrà eventualmente essere sanata con una appropriata procedura urbanistica e il pagamento delle somme necessarie per come richiesto dalla legge regionale 4 del 2003 art. 20. In aggiunta si constata una leggera differenza di distribuzione



interna degli spazi in quanto è stato creato un piccolo ripostiglio in fondo al corridoio riducendo leggermente le dimensioni delle due camere limitrofe e il bagno è stato allargato annettendo la vicina lavanderia. Si ritiene quest'ultima modifica ininfluyente e si potrà modificare la planimetria catastale del bene nel momento stesso in cui si dovrà redarre la nuova planimetria catastale per l'inserimento della veranda (con una procedura DOCFA).

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

Dall'esame dell'atto di pignoramento e della relativa nota di trascrizione, è possibile confermare che **risulta piena corrispondenza tra i dati di detti documenti**; inoltre, si conferma che il pignoramento ha colpito unicamente quote spettanti i debitori eseguiti, le cui generalità sono riportate nell'apposito allegato "Generalità Esecutati".

**QUESITO c)** *(verificare la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore eseguito ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi...;)*

Dai controlli effettuati e dalle analisi eseguite si ha:

- i beni identificati nella procedura risultano essere in capo ai debitori;
- i debitori eseguiti sono coniugati e si trovano in regime di comunione legale dei beni;
- il bene risulta di proprietà esclusiva dei debitori eseguiti e non vi è comproprietà con altri soggetti;
- il bene è pervenuto in proprietà degli eseguiti tramite atto di compravendita e non per effetto di successione mortis causa.





Riepilogando, agli esecutati identificati all'allegato "Generalità Esecutati", coniugi in regime di comunione legale dei beni, l'immobile sottoposto a pignoramento per la quota di 1/2 per uno è pervenuto giusto atto di compravendita di Notar GERACI GIUSEPPA del 18/10/2005 rep.n. 27815/9835. L'immobile era inizialmente di proprietà dell'Istituto Autonomo delle Case Popolari.

Dall'ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto in data 28/01/2022 si rileva il seguente "Elenco sintetico delle formalità":

1. TRASCRIZIONE del 23/04/1998 – Registro Particolare 9506 Registro Generale 12127 Pubblico ufficiale DI GIOVANNI SALVATORE Repertorio 15440 del 20/04/1998 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.
2. TRASCRIZIONE del 22/10/2005 – Registro Particolare 36637 Registro Generale 68875 12127 Pubblico ufficiale GERACI GIUSEPPA Repertorio 27816/9836 del 18/10/2005 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.
3. ISCRIZIONE del 22/10/2005 - Registro particolare 24340 Registro Generale 68876 Pubblico ufficiale GERACI GIUSEPPA Repertorio 27816/9836 del 18/10/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE GARANZIA DI MUTUO.
4. TRASCRIZIONE del 14/03/2013 - Registro particolare 12557 Registro Generale 15016 Pubblico ufficiale UFFICI. GIUDIZ. – CORTE DI APPELLO DI CATANIA Repertorio 574 del 30/01/2013 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI.
5. TRASCRIZIONE del 24/06/2021 - Registro particolare 21790 Registro Generale 29055 Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI CATANIA - UNEP Repertorio 2929 del 22/04/2021 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI.



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

Agli esecutati identificati all'allegato "Generalità Esecutati", coniugi in regime di comunione legale dei beni, l'immobile sottoposto a pignoramento per la quota di 1/2 per uno è pervenuto giusto atto di compravendita di Notar GERACI GIUSEPPA del 18/10/2005 rep.n. 27815/9835. L'immobile è stato realizzato e gestito inizialmente dall'Istituto Autonomo delle Case Popolari di Catania.

**QUESITO e)** *(segnalare 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)*

L'esperto nominato non ritiene vi siano motivazioni ostative alla stesura della presente perizia tecnica estimativa, ritenendo la documentazione predisposta dal creditore completa ed idonea ai fini del presente accertamento.

**QUESITO f)** *(accertare 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'ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto in data 28/01/2022 si rileva il seguente "Elenco sintetico delle formalità":

1. TRASCRIZIONE del 23/04/1998 – Registro Particolare 9506 Registro Generale 12127 Pubblico ufficiale DI GIOVANNI SALVATORE Repertorio 15440 del 20/04/1998 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.
2. TRASCRIZIONE del 22/10/2005 – Registro Particolare 36637 Registro Generale 68875 12127 Pubblico ufficiale GERACI GIUSEPPA Repertorio 27816/9836 del 18/10/2005 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.



3. ISCRIZIONE del 22/10/2005 - Registro particolare 24340 Registro Generale 68876 Pubblico ufficiale GERACI GIUSEPPA Repertorio 27816/9836 del 18/10/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE GARANZIA DI MUTUO.
4. TRASCRIZIONE del 14/03/2013 - Registro particolare 12557 Registro Generale 15016 Pubblico ufficiale UFFICI. GIUDIZ. – CORTE DI APPELLO DI CATANIA Repertorio 574 del 30/01/2013 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI.
5. TRASCRIZIONE del 24/06/2021 - Registro particolare 21790 Registro Generale 29055 Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI CATANIA - UNEP Repertorio 2929 del 22/04/2021 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Le formalità da cancellare col decreto di trasferimento sono:

- quelle relative alle Trascrizioni del Pignoramento Immobiliare Decreto Ingiuntivo:
- *TRASCRIZIONE del 14/03/2013 - Registro particolare 12557 Registro Generale 15016 Pubblico ufficiale UFFICI. GIUDIZ. – CORTE DI APPELLO DI CATANIA Repertorio 574 del 30/01/2013 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI.*
- *TRASCRIZIONE del 24/06/2021 - Registro particolare 21790 Registro Generale 29055 Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI CATANIA - UNEP Repertorio 2929 del 22/04/2021 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI.*

**QUESITO g)** *(provvedere alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario)*



Dall'esame degli atti, in particolare dell'atto di pignoramento e della relativa nota di trascrizione, è possibile dire che non vi è errata indicazione degli identificativi catastali da parte del procedente né presenza di discrasie, e quindi, l'**immobile soggetto a stima risulta individuato con certezza.**

Dall'esame della visura e della planimetria catastale che si allegano, il cespite risulta così censito al N.C.E.U. di Catania, come già riportato al precedente punto a):

Foglio	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	R.C.	Indirizzo
<b>35</b>	<b>2</b>	<b>126</b>	<b>A/2</b>	<b>3</b>	<b>6 vani</b>	<b>573,27</b>	<b>Via Del Maggiolino n.5 piano 4°</b>

Dal confronto effettuato in fase di **sopralluogo**, il sottoscritto ha potuto rilevare la conformità **tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del bene**, per cui, è possibile attestare la **conformità catastale** del bene. Unica differenza che si è potuta constatare è la presenza di una veranda posta a chiusura del balcone lato Nord (struttura precaria), che potrà eventualmente essere sanata con una appropriata procedura urbanistica e il pagamento delle somme necessarie per come richiesto dalla legge regionale 4 del 2003 art. 20. In aggiunta si constata una leggera differenza di distribuzione interna degli spazi in quanto è stato creato un piccolo ripostiglio in fondo al corridoio riducendo leggermente le dimensioni delle due camere limitrofe e il bagno è stato allargato annettendo la vicina lavanderia. Si ritiene quest'ultima modifica ininfluyente e si potrà modificare la planimetria catastale del bene nel momento stesso in cui si dovrà redarre la nuova planimetria catastale per l'inserimento della veranda (con una procedura DOCFA).

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

Essendo il bene oggetto di stima un appartamento ed essendo inserito catastalmente al NCEU non è necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica.



**Quesito i)** *(accertare 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).*

Il sottoscritto per poter verificare la regolarità urbanistica del bene ha effettuato opportuna richiesta presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Catania, l'Archivio storico del Comune di Catania e presso l'IACP del Comune di Catania (Istituto Autonomo Case Popolari) di eventuali documenti amministrativi relativo all'intero fabbricato in cui è inserita l'u.i. di interesse. Non sono stati riscontrate domande atte a definire o regolarizzare lo stato attuale del bene presso i diversi uffici, mentre è stato riscontrato il progetto ufficialmente approvato presso l'IACP (è stata comunicata la C.E. e la successiva Variante). E' stata, dunque, effettuata richiesta ufficiale per poter visionare tali documenti constatando la perfetta rispondenza con la planimetria catastale dell'u.i. di interesse. Non è stato possibile ottenere copia effettiva di tali documenti per le restrizioni e le difficoltà dovute all'emergenza sanitaria in corso ma è stato possibile visionare le pratiche e avere un confronto con i tecnici comunali e dell'IACP ed è stato possibile, dunque, individuare gli estremi della C.E. e della variante (*concessione edilizia n. 416 del 15/12/1978 e successiva variante, riguardante per lo più le aree esterne, n. 243 del 30/03/1982*). Le modifiche riscontrate dovranno, dunque essere regolarizzate con una appropriata procedura urbanistica e il pagamento delle somme necessarie per come richiesto dalla legge regionale 4 del 2003 art. 20. In aggiunta si constata una leggera differenza di distribuzione interna degli spazi in quanto è stato creato un piccolo ripostiglio in fondo al corridoio riducendo leggermente le dimensioni delle due camere limitrofe e il bagno è stato allargato annettendo la vicina lavanderia. Si ritiene quest'ultima modifica ininfluenza e si potrà modificare la planimetria catastale del bene nel momento stesso in cui si dovrà redarre la nuova planimetria catastale per l'inserimento della veranda (con una procedura DOCFA).



Non risultano altri documenti di rilievo sulla posizione amministrativa del bene pignorato.

**Quesito j)** (verificare, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6<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,....).

Presso l'ufficio Sanatoria Edilizia del Comune di Catania non è stata riscontrata alcuna pratica edilizia finalizzata a regolarizzare le lievi modifiche riscontrate durante il sopralluogo e nello specifico una diversa distribuzione interna delle stanze con lieve differenza di posizionamento delle pareti divisorie interne all'appartamento, e alla chiusura di un balcone con infisso amovibile creando una veranda.

Tale situazione potrà, eventualmente, essere sanata con una appropriata procedura urbanistica e il pagamento delle somme necessarie per come richiesto dalla legge regionale 4 del 2003 art. 20 e con una successiva procedura DOCFA da presentare al Catasto per la nuova distribuzione degli spazi interni. Le spese, valutate dal sottoscritto, da detrarre dal valore del bene successivamente individuato sono dunque di seguito elencate:

- sanzione per mancata comunicazione di inizio dei lavori:	<b>516,00 €</b>
- pagamento oneri per realizzazione veranda art. 20 l.r. n.4/2003 (25€/mq x 7,45mq):	<b>186,25 €</b>
- procedura Docfa per variazione planimetria catastale:	<b>500,00 €</b>
- Spese tecniche complessive:	<b><u>1.000,00 €</u></b>
<b>TOTALE</b>	<b>2.202,25 €</b>



**Quesito k** (*accertare se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio*).

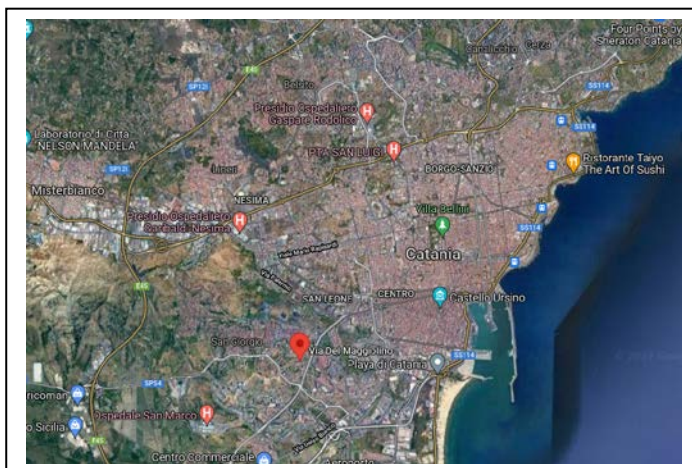
**Immobile attualmente occupato dagli stessi D.E.:** il bene pignorato in questa procedura all'atto del sopralluogo risultava occupato dagli stessi D.E. (insieme alle loro figlie minorenni), quindi, nella totale disponibilità degli stessi e non locato, come verbalizzato in fase di sopralluogo. L'abitazione risultava, inoltre, arredata, con le utenze attive.

**Quesito L** (*elencare ed individuare i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze 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*).

Il cespite oggetto della presente stima, è composto da un'unica u.i. inserite all'interno di una struttura a diverse elevazioni fuori terra, ubicata all'interno del quartiere satellite di Librino del Comune di Catania, in un lotto edificatorio sito in Via Del Maggiolino n.5 gestito dall'IACP di Catania.





*Individuazione immobile su ripresa satellitare e su mappa catastale*

L'immobile oggetto di stima è sito al piano quarto di tale struttura edilizia, all'interno n.6.



*Vista dell'edificio in cui è inserito l'immobile oggetto della presente procedura (piano 4)*

Tale edificio sito in Catania Via Del Maggiolino n.5 è stato costruito, nell'ambito delle costruzioni delle case economiche popolari, **giusta concessione edilizia n. 416 del 15/12/1978 con successiva variante (riguardante per lo più le aree esterne) n. 243 del 30/03/1982.**





La struttura portante dell'edificio è interamente in c.a.; in particolare si tratta di una struttura intelaiata con pilastri e travi in c.a. e solai in latero cemento.

La copertura è costituita da un solaio laterocementizio a falde non praticabile.

L'intero fabbricato si trova, al momento, in pessime condizioni di manutenzione sia negli elementi di facciata che nelle singole parti comuni, come vano scala o porticati che presentano diverse lacune strutturali e sono mancanti di diverse rifiniture come gradini o rivestimenti murari che sono rotti o totalmenti divelti. Sono evidenti tracce di umidità o di risalita capillare al pian terreno e il vano scala seppur fornito di ascensore necessiterebbe di diversi interventi di manutenzione per rendere lo stesso adeguato ad una struttura abitativa.

- **ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (A/2) IN CATANIA, VIA DEL MAGGIOLINO N.5  
SCALA H PIANO 4° INT.6, IN CATASTO FG. 35 PART. 2 SUB. 126 CONSISTENZA  
6 VANI.**

Questa u.i. si trova al piano quarto del complesso edilizio sito in Via del Maggiolino n.5 Scala H – int. 6.

L'u.i. è composta da tre camere e un salone unito al corridoio di ingresso oltre i servizi costituiti da un bagno (di grande dimensioni, che annette il vecchio vano lavanderia) una cucina e una lavanderia con cucinino realizzata in uno dei due balconi (quello posto a sud) dove è stata realizzata una veranda chiusa con elementi amovibili da regolarizzare. E' presente un lungo e pratico corridoio che permette l'accesso ai diversi vani e cioè alle tre camere, al bagno e al piccolo ripostiglio non presente nella planimetria catastale e nel progetto approvato e quindi realizzato difformemente a quanto previsto riducendo leggermente le superfici delle due camere poste alla fine del corridoio; sono presenti, come detto, due balconi di cui uno utilizzato a veranda essendo stato chiuso con degli infissi amovibili.

I vani, compreso i servizi, hanno un'altezza netta interna circa pari a 2,70m; nel bagno sono presenti dei gradini che riducono leggermente, in alcune parti dello stesso, l'altezza utile.



Ai fini della stima, la **superficie commerciale** di seguito indicata è stata considerata convenzionalmente pari alla somma della superficie dei vani abitabili, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (**superficie utile lorda Slorda**).

Per tale u.i. la superficie lorda dalle misurazioni effettuate in situ risulta essere pari a: **Slorda**≈**120m<sup>2</sup>**.

A questa superficie bisogna aggiungere la superficie ragguagliata del *balcone di circa 6,58 mq (al 25%) e della veranda chiusa (da regolarizzare) di 7,45mq (al 60%):*

**Slc=120+1,65+4,47=126,12mq.**

Lo **stato di manutenzione dell'unità immobiliare** si può definire **mediocre** necessitando di interventi di manutenzione manifestando anche delle zone con presenza di infiltrazioni di acqua e umidità; la stessa è attualmente abitata con le utenze attive.

Sinteticamente si riportano le principali caratteristiche costruttive e di rifinitura:

- **I pavimenti** sono in mattonelle quadrate in graniglia di marmo risalente al periodo di costruzione dell'abitazione (anni 80) e ceramica nel bagno e nelle pareti della cucina e del cucinino posto in veranda; la pavimentazione dei balconi è in mattonelle di piccole dimensioni rettangolari in cotto.
- **I serramenti interni** sono in legno, ad anta battente; la porta di ingresso che connette alla scala condominiale è in legno con serratura.
- **I serramenti esterni** sono in alluminio completate da tapparelle avvolgibili.
- **Gli intonaci interni** sono rifiniti con carta da parati dell'epoca di costruzione dell'u.i. e/o idropittura. Il servizio igienico è rivestito con piastrelle in maiolica per un'altezza di circa 2,00mt.
- **Gli impianti**, elettrico e idrico, appaiono dal solo esame visivo nel loro complesso funzionanti, ma non a norma secondo la legislazione vigente.
- **Non è presente l'impianto di riscaldamento** sostituito da stufe a gas.

Il contesto urbanistico e commerciale in cui è inserita l'u.i di cui trattasi, è di tipo popolare e non è particolarmente fornito di esercenti commerciali sebbene non si trova distante rispetto al nuovo Centro Commerciale "Porte di Catania"; la zona è periferica rispetto al centro storico, in quanto il quartiere Librino di Catania è sostanzialmente un quartiere satellite della città. Non sono presenti



garage o posti auto associati all'u.i. oggetto di interesse e le autovetture vengono posteggiate lungo via del Maggiolino n.5 senza che la sosta sia in alcun modo regolarizzata o individuata da stalli.

Si fa presente che non esistono dotazioni condominiali precipue in quanto oltre a non esservi posti auto assegnati e/o comuni, non vi sono, neanche, cortili o giardini condominiali.

**Quesito m)** (*determinare 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 e il 20% del valore stimato*).

La valutazione del valore commerciale (inteso come “giusto prezzo” ottenibile dalla vendita del bene) delle unità immobiliari colpite dalla procedura viene effettuata tenendo conto di due diversi metodi di stima e mediando i valori ottenuti.

#### **m.1) - Metodo sintetico comparativo**

Il metodo si basa sulla comparazione con altre unità immobiliari della zona.

Nella seguente stima, si è tenuto conto delle *indagini di mercato* per immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare.

Si è, altresì, tenuto conto delle valutazioni esposte dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)* dell'Agenzia del Territorio che pubblica le quotazioni del mercato immobiliare attraverso un'attività di monitoraggio e aggiornamento dei dati.

- **LOTTO UNICO: APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE POSTO AL QUARTO PIANO DI VIA DEL MAGGIOLINO N.5 SCALA H INT. 6 CATANIA – NCEU FOGLIO 35 PART.2 SUB 126**

Nelle rilevazioni aggiornate al primo semestre 2021 per la zona “Suburbana” – San Teodoro, Librino, Villaggio Sant'Agata... codificata con codice di zona “E3” che comprende anche la zona in



esame, si è riscontrato che, per uno stato conservativo “normale”, inteso come quello più frequente della zona esaminata, per le Abitazioni civili di tipo economico il valore minimo riportato riferito alla superficie lorda è pari a **580€m<sup>2</sup>** e il valore massimo è pari a **820€m<sup>2</sup>**, mentre i valori di Locazione variano da un minimo di **2 €mq\* mese** ad un massimo di **2,8 €mq\* mese**.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1							
Provincia: CATANIA							
Comune: CATANIA							
Fascia/zona: Suburbana/S.Teodoro, Librino, V.le Castagnola, Bummacaro, Villaggio Sant'agata							
Codice di zona: E3							
Microzona catastale n.: 24							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	820	1200	L	2,8	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	580	820	L	2	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	SCADENTE	400	580	L	1,4	2	L
Autorimesse	NORMALE	500	750	L	2	3	L
Box	NORMALE	750	1100	L	3	4,5	L

Nel caso in esame, il sottoscritto ritiene congruo, in base ad indagine di mercato e in base a buon senso e ad esperienza acquisita, assumere come base di calcolo un valore intermedio pari a circa **700,00 €m<sup>2</sup>**.

Tale valore viene corretto con dei coefficienti che tengono conto delle principali caratteristiche sia estrinseche che intrinseche dell'immobile in questione, e quindi, dell'età e delle condizioni di



manutenzione, delle finiture esistenti, del livello di piano; in definitiva si ha:

stimata (mq) =	126,00			
				<b>Sup. totale (mq)</b>
				<b>126,00</b>
		A) Superficie totale x €/mq =		
		Sup. totale (mq)	€/mq	<b>Valore</b>
		126,00	<b>€700,00</b>	<b>€88.200,00</b>
		B) Coeff. di merito:		
1) C1= coeff. di età		0,85		(costr. risalente anni '80)
2) C2= stato di conservazione e manut.		0,85		(mediocri)
3) C3= livello di finiture		0,85		(mediocri)
4) C4= livello di piano		0,95		(piano quarto ascensorato)
Coeff. di merito finale: C1 x C2 x C3 x C4 =			0,5834	
		Arrotondato a		<b>0,583</b>
<b>C) Valore finale di stima = A) x B)</b>				<b>€51.420,60</b>
		arrotondato a		<b>€51.500,00</b>

## m.2 - Stima a Capitalizzazione di Reddito

Il metodo si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili. Cioè, il valore di un immobile deriva dalla redditività ricavabile dal bene immobiliare stesso e la sua determinazione si ottiene dividendo il reddito annuo (reale o presunto) depurato dei costi per il tasso di capitalizzazione.

Nella fattispecie, dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per immobili siti nella zona con caratteristiche e superfici simili a quello in oggetto e tenuto conto anche dei valori riportati dall'OMI, secondo cui i valori di locazione per appartamenti simili vanno da un minimo di **2,0 €/mq\*mese** ad un massimo di **2,8 €/mq\*mese**, ipotizzando un reddito mensile medio pari a circa **€ 300,00**, applicando la formula matematica finanziaria della capitalizzazione del reddito  $V=R/r$ , in cui, R=reddito annuo netto attualmente percepibile dalla locazione del cespite e r=tasso di capitalizzazione, si ha:



	Reddito mensile medio presunto pari a:	<b>€300,00</b>
n°	Descrizione	Euro
1	Reddito annuo lordo presunto	<b>€3.600,00</b>
2	Costo di gestione annuo (valutato nel 27% di 1)	<b>€972,00</b>
3	Reddito annuo netto presunto	<b>€2.628,00</b>
	Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al tasso del 4,5%	
	Si ottiene il valore di stima cercato	<b>€58.400,00</b>
	arrotondato a	<b>€58.400,00</b>

I due metodi applicati hanno portato ad una discordanza dei valori di stima; la media dei valori ottenuti fornisce il più probabile prezzo di mercato, pari a:

$$\underline{\underline{\text{VALORE DI STIMA}}} = (\text{€}51.500 + \text{€}58.400)/2 = \text{€}54.950,00$$

### **m.3) – Riduzione prezzo e detrazioni da effettuare sul valori di stima.**

Al valore di stima così ottenuto, si detrae la riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto nella misura del 15% sul valore stimato: poiché la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, l'esistenza di eventuali vizi di qualsiasi genere, anche se occulti o comunque non evidenziati nella presente perizia, vengono tenuti in conto nella valutazione del bene attraverso una riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

$$V_{\text{stima}} = \text{€}54.950,00$$

$$\text{Riduzione prezzo} = \text{€}54.950,00 \times 0,15 = \text{€}8.242,50;$$

Per cui:

Ottenendo, quindi :

$$V_{\text{stima}} - [\text{Rid. prezzo}] = V_{\text{vendita}} = \text{€}54.950 - 8.242,50 = \text{€}46.707,50.$$

che si arrotonda in definitiva a :

$$V = \underline{\underline{\text{€}47.000,00}}$$



Il **trasferimento del bene pignorato non è soggetto a IVA** in quanto non si tratta di cessione di beni nell'esercizio d'impresa.

A tale cifra deve essere detratta la somma necessaria per la regolarizzazione del bene; infatti in sede di sopralluogo il sottoscritto ha potuto rilevare la presenza di una veranda posta a chiusura del balcone lato Nord (struttura precaria), che potrà eventualmente essere sanata con una appropriata procedura urbanistica e il pagamento delle somme necessarie per come richiesto dalla legge regionale 4 del 2003 art. 20. In aggiunta si è constatato una leggera differenza di distribuzione interna degli spazi in quanto è stato creato un piccolo ripostiglio in fondo al corridoio riducendo leggermente le dimensioni delle due camere limitrofe, ed è stato unito il bagno con la lavanderia limitrofa. Si ritiene che queste ultime modifiche siano ininfluenti e si potrà modificare la planimetria catastale del bene nel momento stesso in cui si dovrà redarre la nuova planimetria catastale per l'inserimento della veranda (con una procedura DOCFA). Le spese, valutate dal sottoscritto, da detrarre sono dunque di seguito elencate:

- sanzione per mancata comunicazione di inizio dei lavori:	<b>516,00€</b>
- pagamento oneri per realizzazione veranda art. 20 l.r. n.4/2003 (25€/mq x 7,45mq):	<b>186,25€</b>
- procedura Docfa per variazione planimetria catastale:	<b>500,00€</b>
- Spese tecniche complessive:	<b><u>1000,00€</u></b>
<b>TOTALE</b>	<b>2.202,25€</b>

A queste spese dovranno essere aggiunte, altresì, quelle relative alla **messa a norma dell'impianto elettrico** valutare complessivamente in **1.000,00€**.

Il valore di vendita definitivo sarà, dunque:

$V = 47.000€ - 2.202,25€ - 1.000,00€ = 43.797,75€$  che si può approssimare a **43.800,00€**

**LOTTO UNICO: VALORE DI VENDITA = €43.800,00**

**Quesito n)** (indicare 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).*

Viste le caratteristiche del bene oggetto della vendita, la vendita avverrà in 1 lotto già catastalmente individuato:

- **LOTTO UNICO: APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE POSTO AL QUARTO PIANO DI VIA DEL MAGGIOLINO N.5 SCALA H INT. 6 CATANIA – NCEU FOGLIO 35 PART.2 SUB 126**

**Valore di vendita lotto €43.800,00.**

**La vendita non è soggetta ad IVA.**

**Quesito o)** *(allegare idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati).*

In occasione del sopralluogo effettuato è stata eseguita la documentazione fotografica dei luoghi di causa, allegata alla presente relazione. Altresì, è stata prodotta la planimetria catastale del bene riportando il rilievo in opportuno ambiente CAD. Tale elaborato è anch'esso allegato alla presente perizia.

**Quesito p)** *(accertare, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura).*

Il presente quesito non viene trattato, poiché il bene oggetto della vendita risulta pignorato nella sua interezza.





**Quesito 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 presente quesito non viene trattato, poiché il bene in esame risulta pignorato nella sua interezza.

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato, si rassegna la presente relazione.

Catania 11.02.2022

L'esperto nominato per la stima

*Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile*

La presente relazione, completa degli allegati di seguito elencati, viene depositata nelle modalità previste dal Processo Civile Telematico.

Sono di seguito allegati:

- A) Generalità esecutati;
  - B) Comunicazioni di inizio operazioni peritali alle parti;
  - C) Verbale di sopralluogo;
  - D) Documentazione rilasciata dall' Agenzia del Territorio:
    - Visura storica per immobile, estratto di mappa, e planimetria catastale dell' u.i. in scala 1:200;
    - ispezione ipotecaria aggiornata;
  - E) Richiesta di accesso atti Comune di CATANIA, IACP;
  - F) Documentazione fotografica;
  - G) Planimetria di rilievo e calcolo superfici;
  - H) Osservatorio del mercato immobiliare, Banca Dati dell' Ag. delle Entrate;
- INVIO RELAZIONE ALLE PARTI

