

**TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA**

## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Oggetto: Relazione di consulenza tecnica d'ufficio disposta dal G.E. dott.ssa Mangiameli Nelly Gaia in merito alla procedura esecutiva immobiliare n. 258/2018 R.ES.: Promosso da** [REDACTED]

**Premessa.**

A seguito decreto di nomina del 25/04/2020, il G.E. Dott.ssa **Mangiameli Nelly Gaia**, nominava consulente tecnico d'ufficio nella causa in epigrafe il sottoscritto, geometra Giuseppe Mangiò, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Catania, al n° 2196, ed iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Giudice alla categoria geometri n° 425, che con giuramento del 30/10/2019 accettava l'incarico. Lo scrivente C.T.U., sulla scorta di tutti gli elementi acquisiti, espone la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio che si articola nei seguenti paragrafi:

1. descrizione del mandato;
2. operazioni peritali;
3. identificazione del bene pignorato;
4. descrizione del compendio immobiliare pignorato;
5. occupanti, oneri annui di manutenzione e gestione, gravami e affrancazioni;
6. Identificazione storica catastale;
7. provenienza e titolarità;
8. conformità urbanistica ed anno di costruzione;
9. iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
10. valutazione;
11. riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia;
12. piano di vendita;



13. allegati.

**1. Descrizione del mandato.**

**Il giudice dell'esecuzione; esaminata la documentazione depositata; conferisce in data, 25/04/2020 all'esperto il seguente incarico:**

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

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

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

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

**e. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo**



accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

**f.** accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, 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.** **In caso di immobili abusivi**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale



l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

**k.** verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** 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.

**l.** In caso di immobili abusivi, **ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile**, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

**m.** verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

**n.** verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;

**o.** verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

**p.** accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto,



eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, **lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**

**q.** accerti se **i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (**si rimanda a tal proposito alle Raccomandazioni generali per l'attività di esperto Mod.4/REV**).

**r.** 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;

**s.** determini **il valore di mercato di ciascun immobile** procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in



maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);

**t. 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;**

**u.** 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;

**v.** alleggi idonea **documentazione fotografica** esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

**w.** 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;

**x.** nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla



quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di “incomoda divisibilità”, quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all’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.

### **TRASMISSIONE E DEPOSITO DI COPIA DELLA PERIZIA**

L’esperto è invitato a redigere la relazione di stima a norma dell’art. 173 *bis* disp. att. c.p.c., provvedendo poi al deposito telematico ed al deposito di copia cartacea “di cortesia” per il giudice.

Copia della relazione dovrà essere inviata al debitore, anche se non costituito, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo posta ordinaria con ricevuta di ritorno, come previsto dall’art 173 bis disp. att. c.p.c.

Ai sensi del medesimo articolo ove il perito riceva osservazioni dalle parti nei quindici giorni anteriori all’udienza, dovrà intervenire personalmente e rendere i prescritti chiarimenti.

Al fine di consentire al giudice gli opportuni controlli, il perito deposita documentazione attestante la trasmissione della perizia alle parti, unitamente ad una dichiarazione in cui, per ciascuna parte, indica la data di spedizione / trasmissione.

***Il perito dichiara di aver preso visione delle “RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L’ATTIVITA’ DI ESPERTO PER LA STIMA DI IMMOBILI MOD.4 REV.” disponibili in Cancelleria.***

**Il giudice dell’esecuzione** invita l’esperto a comparire senza ritardo (e comunque entro cinque giorni dalla ricezione dell’avviso) in cancelleria, prestando il giuramento di rito.



Il GE fissa il termine di giorni 120 dal giuramento per il deposito della relazione scritta; dispone in suo favore acconto di **€500,00**, che pone a carico della parte procedente, da corrisponderci non oltre l'inizio delle operazioni peritali.

**Riserva di fissare la data dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita, successivamente al deposito della relazione, completa di documentazione attestante l'invio al debitore.**

Il giudice dell'esecuzione, infine, **autorizza** l'esperto:

- ad eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici;
- ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia di atti e documenti ivi depositati, con anticipazione delle spese;
- ad avvalersi, ove necessario, del mezzo proprio, con esonero della P.A. da qualsiasi responsabilità;
- ad avvalersi della collaborazione di un ausiliario **solo** ove assolutamente necessario all'espletamento del mandato e previa presentazione di specifica istanza motivata, cui andrà allegato il preventivo dell'onorario del collaboratore, da sottoporre al vaglio del G.E.

Si dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice.

## **2. Operazioni peritali.**

Il giorno 22 giugno 2020 lo scrivente, previo avviso comunicato in data 04/06/2020, sia all'esecutato con raccomandata RR., che alla parte procedente rappresentata dall'avvocato Giannitto Sergio, si è recato presso gli immobili citati nell'atto di pignoramento immobiliare, precisamente nel Comune di Paternò (CT) in via Circumvallazione n. 446 piano primo, come risulta dall'allegato verbale di sopralluogo (**allegato B**). In loco erano presenti [REDACTED] identificato





[REDACTED] eseguito nel  
procedimento giudiziario, [REDACTED]

[REDACTED] del CTU, ed il sottoscritto. L'unità immobiliare pignorata è attualmente in possesso agli esecutati, che consentono di effettuare le operazioni peritali. Il sottoscritto richiedeva al possessore copia dell'atto d'acquisto dell'immobile. Alle ore 9,30 si iniziavano le operazioni peritali e lo scrivente verificava con la planimetria catastale e il rilievo metrico la coerenza dei luoghi visionati. Procedendo ad eseguire il rilievo fotografico di tutto l'immobile, si accerta che non ci sono infissi esterni e porte interne, non c'è impianto elettrico. L'esecutato dichiara di voler procedere nei limiti di tempo possibili ad una vendita autonoma e chiede, come già fatto con il precedente, di rientrare dal debito in forma rateizzata (allegato – M). L'unità immobiliare risulta sommariamente corrispondente ai dati catastali estratti dalla documentazione in fascicolo, a esclusione di alcune tramezzature interne in muratura che variano in parte la preesistente distribuzione dei vani; tale trasformazione è stata realizzata in occasione di una ristrutturazione ancora in corso d'opera (planimetria catastale **Allegato D e allegato L stato di fatto**). Si nota che quanto descritto nella certificazione catastale si riferisce erroneamente ad un appartamento ubicato a piano terra. Alle ore 11.30 si sospendono le operazioni peritali.

### **3. Identificazione dei beni pignorati.**

Dall'atto di pignoramento immobiliare, notificato dall'UNEP del Tribunale di Catania il 21/02/2018 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania il 28/03/2018 al numero reg. generale 12284 e registro particolare n. 9188 a favore di [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED] fiscale



*“appartamento di tipo popolare con relativi diritti pertinenze e accessioni sito nel Comune di Paternò (G371), via Circumvallazione, catastato al N.C.E.U. al fg. 60 particella 3130, sub 4, categoria A/4.”*

Io scrivente ha accertato che il pignoramento ha colpito esattamente la quota spettante ai debitori eseguiti e che esiste corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione.

#### **4. Descrizione del compendio immobiliare pignorato.**

L'unità immobiliare pignorata è ubicata nel Comune di Paternò (CT) in zona centrale storica, precisamente in via Circumvallazione al n. 446/B al piano primo, in un fabbricato a quattro elevazioni, costruito a piano terra presumibilmente negli anni '40, circondato da fabbricati limitrofi di tipo simile, composti da palazzine a due o più elevazioni fuori terra, e da fabbricati di costruzione più recente. La zona è provvista di servizi urbani primari quali rete elettrica, idrica, fognaria e telefonica. La costruzione è stata edificata con solai in laterocemento e pilastri in cemento armato. La copertura della palazzina interessata è a terrazzo non calpestabile; il prospetto è sul solo lato ovest e in piccolissima parte sul lato sud ed è stato eseguito con intonaco civile per esterni (per il piano terra con coloritura in tonalità di giallo, mentre al primo piano risulta con solo intonaco civile grezzo). Lo stato conservativo del fabbricato esternamente è carente e da manutenzione nei prospetti a piano terra, da completare al piano primo. Si accede all'immobile dal numero civico 446 di via Circumvallazione con portone in ferro, con accesso solo pedonale, procedendo attraverso un lungo cortile fino al portone della scala condominiale (allegato



#### ***Descrizione stato di fatto.***

L'unità immobiliare è destinata ad appartamento per civile abitazione censita *al N.C.E.U.* del Comune di Paternò *al fg. 60 particella 3130, sub 4* di categoria A/4 (tipologia



popolare); dal portone esterno su strada n.c. 446 per accedere alla porta d'ingresso al piano primo bisogna percorrere parte del cortile condominiale, che consente di arrivare al portone interno della scala ed all'androne, dove sono ubicati i contatori elettrici. La scala condominiale con gradini e zoccolatura in marmo bianco si presenta in buone condizioni manutentive. L'immobile si compone in totale di quattro vani utili più accessori; dalla porta d'ingresso si accede direttamente ad una saletta/anticamera con sbocco esterno su balcone, da essa si accede al vano soggiorno/cucina finestrato, con angolo cottura già predisposto sia per i rivestimenti murali che per la parte degli impianti idrici, mentre è da completare nell'impianto elettrico. La pavimentazione è in marmo bianco a tappeto unico per tutto l'appartamento ad esclusione dei servizi igienici. Le pareti sono unicamente intonacate e da rifinire con stucchi, idropittura murale e nei soffitti. Attiguo al vano cucina/soggiorno vi è un piccolo vano destinato a lavanderia con sbocco esterno sul balcone e con piccolo ripostiglio sovrastante. Dal soggiorno si accede con passaggio ad arco ad un lungo disimpegno che sul lato destro consente l'accesso ad una cameretta finestrata e ad un servizio igienico con piatto doccia, diversamente pavimentato e con rivestimento murale ad altezza m.2 di colore in tonalità chiara, con sbocco esterno sul balcone. Successivamente dallo stesso disimpegno si accede al bagno finestrato, interamente pavimentato e con rivestimenti murali ad altezza m.2 con piastrelle di colore in tonalità chiara; mancano tutti i pezzi sanitari escluso il lavandino già impiantato. Successivamente si accede ad una cameretta finestrata. Infine, frontalmente al disimpegno, si accede alla stanza da letto con finestra su prospetto a sud e sbocco esterno sul balcone.

L'unico balcone si svolge per una lunghezza di 19,10 sul prospetto ad ovest soprastante al camminamento condominiale sullo stesso lato. L'appartamento è ancora in fase di completamento, in quanto: mancano gli infissi esterni e le porte interne; gli impianti sono incompleti; nei servizi non ci sono i pezzi sanitari. Nel balcone è stata predisposta



l'ubicazione della caldaia di riscaldamento, di cui nei vani si riscontrano le predisposizioni con tubazione a collettori per allocare eventuali radiatori. L'impianto elettrico è predefinito per la tubazione incassata ma da cablare interamente. L'impianto idrico con tubazione in multistrato è da verificare per ogni punto di erogazione. L'appartamento è in condizioni manutentive interne discrete ma da completare per quanto già descritto. L'altezza interna dei vani è di m. 3,25, mentre nella zona dei servizi l'altezza è di m. 3,00 per la realizzazione del gradino atto a consentire il raccordo delle pendenze degli scarichi idrici. Le superfici effettivamente rilevate ed elencate sia per gli ambienti interni che per le aree esterne sono di seguito descritte (allegato – F- foto):

1)	saletta/anticamera	<b>m<sup>2</sup></b>	11,12
2)	soggiorno/cucina	<b>m<sup>2</sup></b>	20,18
3)	tinello	<b>m<sup>2</sup></b>	4,00
4)	disimpegno	<b>m<sup>2</sup></b>	9,46
5)	cameretta 1	<b>m<sup>2</sup></b>	6,24
6)	W.C. con doccia	<b>m<sup>2</sup></b>	4,36
7)	bagno	<b>m<sup>2</sup></b>	6,92
8)	cameretta 2	<b>m<sup>2</sup></b>	9,05
9)	<u>stanza da letto</u>	<b>m<sup>2</sup></b>	18,26
<b>totale superficie netta coperta:</b>		<b>m<sup>2</sup></b>	<b>89,59</b>
<b>Superficie commerciale coperta:</b>		<b>m<sup>2</sup></b>	<b>101,80</b>
<b>Superficie balcone:</b>		<b>m<sup>2</sup></b>	<b>12,40</b>
<b>Superficie commerciale scoperta balcone:</b>			
Computata nella misura del 30% fino a <b>m<sup>2</sup> 25</b> ; 12.40 x 0,30 =		<b>m<sup>2</sup></b>	<b>3,72</b>
<b>Superficie commerciale totale:</b>		<b>m<sup>2</sup></b>	<b>105,52</b>
<b>Superficie utile netta Totale: (84,60 m<sup>2</sup>+ 3,72 m<sup>2</sup>)</b>		<b>m<sup>2</sup></b>	<b>93,31.</b>



**5. Occupanti, oneri annui di manutenzione e gestione, gravami e affrancazioni.**

L'unità immobiliare è inserita in un contesto condominiale di un fabbricato di tre piani oltre il piano terra ed ha parti condominiali comuni come per legge. Il condominio non è costituito a tutti gli effetti di legge per le quattro unità che ne fanno parte, non ci sono spese da affrontare per oneri pregressi non versati. Non risultano ufficialmente gravami di censo, livello o uso civico. L'appartamento non è attualmente abitabile perché incompleto ed in possesso agli esecutati.

**6. Identificazione storica catastale.**

Dalla certificazione storico catastale (allegato **C cert. Catastali**) l'immobile oggetto della procedura esecutiva risulta così censito:

Catasto fabbricati, Comune di Paternò - fg. 60, particella 3130, sub 4;

categoria A/4 (abitazione di tipo popolare);

consistenza: 5,5 vani. superficie catastale totale 112 mq. , escluse aree scoperte 109 mq.;

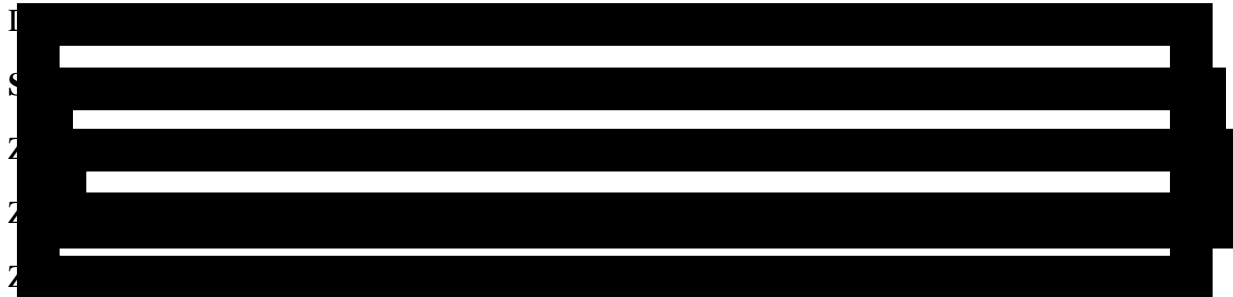
Indirizzo via Circumvallazione al n. 446 (**erroneamente considerato a piano terra**); rendita €267,01 (Allegato H - atto compravendita);

l'immobile è pervenuto ai detti proprietari per atto di compravendita con strumento (atto pubblico) del 25/11/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 29/11/2004 Repertorio n.30192 raccolta n. 15128 Rogante notaio Marco Cannizzo sede: Catania Registrazione: Sede Compravendita (n.39899.1/2004).

**Situazione degli intestati dal 06/07/1998:**

Dati derivanti da denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 06/07/1998 voltura in atti dal 09/03/2000 Registrazione US sede: Catania -Volume 3439 n.19 del 29/12/1998 per successione (n.532.1/1999).

**Situazione degli intestati dal 08/11/1986:**



Dati derivanti da Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 28/10/1980 riunione d'usufrutto.

*NOTA: la variazione interna relativa alla diversa distribuzione interna dei vani non comporta una necessaria variazione catastale (circolare n.2/2010 Agenzia del Territorio) in quanto la rendita rimane inalterata.*

**7. Provenienza e titolarità.**

Da una verifica della documentazione presente nel fascicolo telematico e da ricerche eseguite personalmente, lo scrivente ha avuto modo di accertare la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data del pignoramento immobiliare. Si riporta di seguito una descrizione della titolarità dell'immobile.



[REDACTED]

A [REDACTED]  
di [REDACTED]

GIU [REDACTED]  
regi [REDACTED]

[REDACTED]  
ta di 1/1 ciascuno di proprietà, il bene in oggetto pervenne con atto di compravendita a [REDACTED]

2 [REDACTED]  
g [REDACTED]

Rodolfo di cui sopra.

#### **8. Conformità urbanistica ed anno di costruzione.**

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Paternò al foglio 60, particella 3130, sub.4 ubicato in via Cicumvallazione al n.c. 446. Il fabbricato inizialmente è stato costruito per il solo piano terra, presumibilmente negli anni '40. Dalla verifica della documentazione estratta dall'Archivio Storico Urbanistico del Comune di Paternò risulta il **progetto approvato in data 30/12/1966** su richiesta di Gennaro Consolazione per sopraelevazione piani primo e secondo (**allegato G** grafici di progetto approvato). Vista la ristrutturazione in atto per modifiche riguardanti solo l'interno dell'appartamento (Allegato – L – planimeria stato di fatto) e l'assenza di un titolo abilitativo, occorre presentare Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (Art. 6 Testo unico sull'Edilizia DPR. 380/01) che presuppone il



pagamento di una sanzione per mancata comunicazione degli interventi eseguiti pari a € 1000,00. Occorre inoltre allegare le certificazioni di conformità degli impianti con relativo progetto delle opere prima e dopo l'esecuzione. In conseguenza occorre successivamente presentare la variazione catastale per le modifiche eseguite per la diversa distribuzione dei vani interni (previo allineamento con esatta ubicazione al piano primo). A completamento della pratica di regolarizzazione occorre inoltre la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità.

#### **9. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.**

Con verifica della documentazione presente nel fascicolo telematico e da ricerche condotte dallo scrivente (Allegato - O) si espone che le trascrizioni e le iscrizioni pregiudizievoli per l'immobile pignorato da cancellare con il decreto di trasferimento sono le seguenti:

#### **ISCRIZIONE NN. 64384/17627 del 26.11.2004**

nascente da ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo con atto ai rogiti del Notaio Marco Cannizzo di Catania del 25.11.2004 n. 30193/15129, sul bene in oggetto a favore di BANCA DI ROMA SPA con sede in Roma codice fiscale 06978161005 (domicilio



Euro 60.00, ipoteca euro 120.000,00 - durata anni 15.

#### **TRASCRIZIONE NN. 12284/9188 del 28.3.2018**

nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dall'UNEP del Tribunale di



proprietà.

#### **10. Valutazione.**





La determinazione dell'attuale valore di mercato degli immobili si ottiene tenendo conto dello stato in cui si trovano, dei loro pregi, dei difetti e di tutte le altre caratteristiche sia intrinseche che estrinseche (vedasi paragrafi "descrizione dell'immobile" e "stato di fatto"). Secondo la dottrina estimativa tale valore risulterà come media dei valori ottenuti applicando i seguenti metodi di stima: nel caso specifico verranno applicati il metodo "sintetico" e quello "analitico". Verranno di seguito esposti i due metodi di stima utilizzati che poi verranno applicati per l'immobile oggetto di procedura. Al fine di fornire il valore netto dell'immobile saranno detratte dal valore finale le somme dovute in base alla **riduzione del valore** di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi e carenze del bene venduto, gli eventuali costi e sanzioni di regolarizzazione urbanistica e catastale.

**Valutazione a mezzo metodo sintetico:** Questo metodo consiste nell'effettuare una serie di indagini di mercato, riferite al momento della stima, per immobili con stessa tipologia e zona. Il parametro utilizzato, desunto in parte dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per immobili (**allegato N**) in condizioni normali viene poi adeguato alle condizioni generali e caratteristiche dell'immobile considerato e calcolato con la superficie commerciale determinata. Il calcolo della **superficie commerciale** dell'immobile, (rif. al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138) che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria, si determina misurando la superficie coperta al lordo delle murature interne ed esterne, misurando la superficie delle pertinenze/aree esterne ed omogeneizzandole per ottenere la superficie commerciale totale, mentre il **valore commerciale** scaturisce, oltre che dalle suddette indagini di mercato, dal prodotto della superficie commerciale, con adeguamenti di stima relativi allo stato di fatto dell'immobile considerato in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per l'indice proposto €m<sup>2</sup> dalle quotazioni OMI, più appropriato.

**Valutazione a mezzo metodo analitico:** Questo metodo consente di pervenire al giudizio di stima tramite la capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto ottenibile dall'immobile.



Si valuta il valore mensile dell'affitto, alla data di redazione della presente perizia, in base alle contrattazioni di mercato locale. Il prodotto della superficie utile netta (la superficie utile netta si misura al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne "Superficie Equo canone: Legge 392 del 27.07.1978") adeguati alle caratteristiche dell'immobile e moltiplicato per 12 fornisce il reddito **annuo lordo**. Il **reddito annuo netto** si ricava sottraendo al reddito lordo così determinato, le spese per i lavori periodici di manutenzione ordinaria e straordinaria, le imposte, le spese di sfitto e le inesigibilità; tali spese si stima che ammontino a circa il 30% del reddito lordo.

Successivamente per il tipo di immobile si assume un tasso di capitalizzazione (derivante dal rapporto fra reddito annuo ricavabile e relativo valore di similari immobili della zona) che per gli immobili oggetto di stima è pari al valore  $r = 0,03$ . Si divide quindi il valore del reddito netto annuo per il tasso di capitalizzazione ottenendo quindi il **valore venale analitico** dell'immobile. Il valore dell'immobile sarà poi dato dalla media dei valori dei due metodi applicati. Per quanto descritto sopra si procede all'applicazione dei criteri di stima sul compendio immobiliare pignorato: *"appartamento in corso di ristrutturazione sito nel Comune di Paternò (CT), via Circumvallazione n. 446, al piano primo, composto da quattro vani con disimpegno e servizi, con la superficie esterna del balcone. Il tutto confinante a nord con proprietà Cavallaro, ad est con proprietà Bruno, a sud con proprietà Bruno a ovest con cortile condominiale. Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Paternò - fg. 60, particella 3130, sub 4. (vedi paragrafo 4. Descrizione stato di fatto e superfici)*

Totale superficie netta coperta:	89,59 m <sup>2</sup>
Superficie commerciale coperta:	101,80 m <sup>2</sup>
Superficie commerciale <u>balcone</u> :	3,72 m <sup>2</sup>
Totale superficie commerciale:	105,52 m <sup>2</sup>
Superficie utile netta Totale:	93,31 m <sup>2</sup>



In seguito ad indagini di mercato si è accertato che per la zona centrale in cui ricade l'immobile il valore medio di mercato per la compravendita d'immobili simili per condizioni e tipologia (abitazione tipo popolare) si aggira intorno ad **€720,00** al metro quadrato di superficie commerciale o lorda per valore di mercato in stato conservativo ottimale per **zona centrale** del Comune di Paternò va da €480 a €720 €/mq.). Secondo il metodo sintetico si ha quindi:

**valore venale sintetico dell'immobile:**

$$V_s = 105,52 \text{ m}^2 \times \text{€m}^2 720,00 = \text{€75.974,40.}$$

Da indagini di mercato condotte dallo scrivente e dalle caratteristiche/valenze proprie dello stesso immobile si perviene ad un valore del canone applicabile *per immobili tipo ubicati in zona* è di **€3,4/m<sup>2</sup> Al mese: 93,32 m<sup>2</sup> x €3,2/m<sup>2</sup> = €298,62** che si arrotonda a €300/mese. totale annuo pari a €3.600 per quanto detto sopra si ha:

$$\text{Reddito netto annuo: } R_n = (\text{€3.600} - 0,30 \times \text{€3.600}) = \text{€2520}$$

Assumendo un tasso di capitalizzazione pari a 0,03 secondo il metodo analitico si ha: **Valore venale analitico dell'immobile**  $V_a = 2.520 / 0,03 = \text{€84.000,00}$

**Stima del valore attuale dell'immobile:** Il valore dell'immobile nelle condizioni attuali si ottiene mediando i valori ottenuti con i due precedenti metodi di stima. Ossia

$$V = (V_s + V_a) / 2 = \text{€}(\text{€75.974,40} + \text{€84.000,00}) / 2 = \text{€79.987,72}$$

In cifra tonda si ha: **Valore di mercato dell'immobile in condizioni ottimali arrotondato: €80.000,00 (diconsi Euro ottantamila/00).**

**Riduzioni al valore di mercato per regolarizzazioni, adeguamenti e completamenti.**

**1) Regolarizzazioni:**

a) presentazione pratica di C.I.L.A. al comune con sanzione di € 1000,00 oltre diritti di segreteria, circa €160,00; costi tecnici per elaborati grafici e varie €1.500,00, per un totale di **€ 2660,00** circa.

b) denuncia di variazione catastale (DOCFA) previe rettifiche **€ 600,00.**



c) Segnalazione Certificata di Agibilità consistente in costi tecnici per elaborati grafici e varie per €1.000,00, inoltre vi sono costi di diritti di segreteria per circa €120,00, per un totale di **€ 1120,00** circa.

## **2) adeguamenti degli impianti:**

a) cablatura completa dell'impianto elettrico ed antenna tv, in parte già iniziato con tubazione incassata, completamento e certificazione di conformità per **€2.500,00**;

b) completamento impianto idrico con fornitura di passanteria, rubinetteria e varie, certificazione di conformità dell'impianto per un totale di **€1.000,00**;

c) completamento impianto di riscaldamento e acqua sanitaria con fornitura di caldaia a gas per esterno, radiatori nei vani e relativa certificazione di conformità per un totale di **€ 3.000,00**;

## **3) completamento parti edili:**

verificato di fatto la parziale ristrutturazione dell'immobile resta a completamento dei lavori da eseguire: la fornitura e posa di tutti gli infissi esterni e delle porte interne, la fornitura e posa dei sanitari mancanti, la pitturazione murale e dei soffitti con idropittura, la pitturazione della ringhiera del balcone compreso della pavimentazione dello stesso:

a) infissi esterni per nove aperture di cui quattro finestroni e cinque finestre per un presumibile costo di **€4.500,00**.

b) porte interne per n. 8 per circa **€ 1.200,00**.

c) fornitura e posa sanitari bagno e w.c. per circa **€1000,00**.

d) pitturazione completa ad un costo di circa **€4.500,00**.

e) fornitura e posa di pavimentazione per esterno per un costo di circa **€1200,00**.

## **11. Riduzioni del valore per l'assenza di garanzia:**

**Riduzione del valore** di mercato praticata, come da mandato, per l'assenza della garanzia per vizi dei beni del **15%** del valore degli immobili stimati.

- **RIEPILOGO** – totali riduzioni e valore di vendita finale:



valore compendio immobiliare:	€80.000,00
totale per riduzioni per regolarizzazioni e completamento	€23.280,00
totale residuo valore stimato	€56.720,00
Riduzione per assenza di garanzia del 15% =	€ 8.058,00
<b>Valore di vendita finale</b>	<b>€ 48.662,00</b>

**Riassumendo e arrotondando il prezzo finale dell'immobile viene stimato per un valore finale di €49.000,00 (quarantanovemila euro).**

### **12. Piano di vendita.**

*Divisibilità.* Ci troviamo alla presenza di una unità immobiliare con unico proprietario pertanto è possibile l'opzione di attuare un piano di vendita in un solo lotto.

### **13. Allegati.**

- A – accettazione incarico;**
- B – verbale di sopralluogo;**
- C – Certificazione storica catastale;**
- D - planimetria catastale;**
- E – mappa fg. 60 elenco subalterni;**
- F - Relazione fotografica;**
- G – progetto approvato;**
- H – atto compravendita;**
- I - Certificazione invii alle parti;**
- L – planimetria rilievo stato di fatto;**
- M – richiesta degli esecutati;**
- N - Quotazioni O.M.I.;**
- O – Ispezione ipotecaria.**



Il sottoscritto ha determinato quanto sopra in base a considerazioni obiettive ed al ragionamento razionale, secondo scienza e coscienza, con esattezza e diligenza, al fine di far conoscere al Giudice la verità.

Catania,

*Il C.T.U.*

*(geom. Giuseppe Mangiò)*

