



STUDIOTECNICO
GEOM. LUIGI LONGHITANO

TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

Consulenza Tecnica d'Ufficio

PRODUZIONE PER

Procedura Esecutiva Immobiliare N° 171/2016 R.G.

Magistrato: DOTT.SSA MARIA FASCETTO SIVILLO



TRIBUNALE DI CATANIA
SESTA SEZIONE CIVILE

Giudice dell'Esecuzione
DOTT.SSA MARIA FASCETTO SIVILLO

Procedura esecutiva immobiliare n. 171/2016 R. G. Es.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. PREMESSA

Con decreto del giorno 20/02/2017 la S. V. Ill.ma nominava il sottoscritto Geom. Luigi Longhitano, con studio tecnico in Catania - Via Barletta N.1 – esperto per la stima dei beni pignorati nel procedimento in epigrafe.

Nella suddetta ordinanza Ella sottoponeva all'esperto i seguenti

QUESITI:

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



STUDIOTECNICO
GEOM. LUIGI LONGHITANO

Via Barletta, 1 - 95125 - CATANIA. Tel. 095/33.84.61 Fax. 095/33.70.66

Pec: luigi.longhitano@aicispec.it

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. 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 I 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'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.

Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile

G.E. Dott.ssa Maria Fascetto Sivillo
Esecuzione Immobiliare R.G. N° 171/2016



2. OPERAZIONI DI CONSULENZA:

Esperito il giuramento di rito, dopo attenta lettura degli atti, venivano richiesti presso gli uffici del Catasto (NCEU) e della Conservatoria del Registro dei Beni Immobiliari i documenti idonei a verificare quanto in mandato.

Con comunicazioni inviate alle parti si fissava l'inizio delle operazioni di consulenza per le ore 10,00 del 24/05/2017 presso l'immobile oggetto di pignoramento. A seguito di richiesta del debitore pervenuta tramite il suo legale, le operazioni di consulenza si spostavano e l'accesso veniva permesso in data 27/09/2017.

Successivamente venivano eseguiti anche gli ulteriori accertamenti presso gli uffici comunali competenti onde verificare la destinazione urbanistica e le eventuali modifiche o richieste di sanatoria.

L'immobile, alla presenza di familiari dei debitori, veniva sottoposto ad ispezione da parte del sottoscritto che, dopo aver eseguito gli accertamenti necessari, aver preso appunti in separato foglio ed effettuato documentazione fotografica e rilievi planimetrici, è ora in grado di relazionare come di seguito.

3 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è un appartamento sito in Catania, via dell'Agricoltore al civico 15, posta al piano primo.

L'immobile è parte di un fabbricato a tre elevazioni, l'accesso avviene dal cancello posto al civico 15 della medesima via e attraverso la scala interna si accede al portoncino d'ingresso dell'immobile in oggetto.

L'immobile confina a nord con altro edificio, a sud con vano scala e con altro appartamento dello stesso fabbricato, ad ovest con altro edificio, ad est prospetta sulla via dell'agricoltore; il confine inferiore è con il deposito al piano terra ed il confine superiore è l'appartamento al piano secondo e, per metà superficie circa, la copertura a falde dell'immobile oggetto di perizia.

L'immobile è adibito ad uso civile abitazione ed ha una superficie lorda di mq 105,40.

Esso è costituito da un ingresso-salone con angolo cottura; un vano attiguo al salone rialzato da un gradino e con soffitto di altezza m 2,30 adibito a lavanderia e



seconda cucina; un piccolo servizio adiacente adibito a bagno di servizio-lavanderia, un disimpegno rialzato da un gradino infine distribuisce la zona notte composta da una camera da letto, una cameretta, ed un bagno; una terrazza posta in posizione interna è accessibile dalla cucina e dal salone e vi si apre la finestra del bagno; un altro piccolo balcone a est prospetta sulla via dell'Agricoltore.

L'unità immobiliare ha una superficie netta di mq 102,40 ed una superficie di terrazza e balcone esterno di mq 32,10.

L'edificio è realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponature in laterizio, la copertura del corpo principale dell'edificio è una terrazza sulla quale insiste un vano tecnico; la porzione nord dell'immobile, di circa 45 mq, ha una copertura a falde con tegole.

La pavimentazione dell'appartamento é in piastrelle di monocottura ceramica, le pareti della cucina-lavanderia e del bagno sono rivestite fino all'altezza di m 2,00 con piastrelle in ceramica.

Le pareti delle camere sono tinteggiate con idropittura ad effetto spugnato, mentre quelle dei servizi ed i soffitti sono tinteggiati con idropittura lavabile.

La porta d'ingresso è un portoncino in legno scuro a due ante a battente.

Gli infissi esterni sono del tipo denominato monoblocco composti da avvolgibili in plastica ed infissi in profilati di alluminio anodizzato bronzo.

Le porte interne sono in legno laccato.

Il bagno è corredato da lavabo, bidet, vaso e vasca da bagno; il bagno di servizio - lavanderia è dotato di lavatoio, doccia e vaso.

L'impianto elettrico dell'immobile si presenta completo di placchette, frutti e supporti oltre al quadro elettrico a norma.

L'immobile non presenta variazioni rispetto alla planimetria catastale.

3.1 Occupazione dell'immobile

L'immobile risulta essere abitato da familiari dei debitori esegutati, in assenza di contratto di affitto o altro titolo.



3.2 Dati Catastali

L'unità immobiliare denominata appartamento risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Catania ed identificata come segue:

- foglio 29, particella 780, sub 7, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, 119 mq con rendita di Euro 298,25.

La planimetria catastale dell'immobile è **corrispondente** all'effettivo stato dei luoghi.

3.3 Proprietà e provenienza

L'immobile risulta essere in piena proprietà, in parti uguali, ai debitori esegutati sposati in regime di comunione dei beni.

La proprietà ai debitori esegutati risulta essere proveniente da compravendita stipulato in data 15.06.2004 dal Notaio Grassi.

Dalla visura della Conservatoria del Registro Immobiliare risulta che la proprietà del bene in origine era di [REDACTED] proveniente da successione di [REDACTED]

3.4 Conformità urbanistica

L'immobile è un appartamento.

Il fabbricato è stato edificato **in assenza di Concessione Edilizia**.

Il precedente proprietario [REDACTED] ha presentato un'istanza di condono edilizio in data 30.09.1986 al Comune di Catania registrata al protocollo generale al n° 55917 al fine di ottenere concessione edilizia in sanatoria (Legge n°47/85), numero di pratica 16253.

Dall'ispezione della pratica di sanatoria, l'oblazione risulta pagata con due bollettini postali per un totale di £ 6.169.000, risulta presentata una perizia tecnica giurata all'Ingegnere Antonio Signorelli in data 13.11.1999 al protocollo generale n° 44146 allegata ad un progetto di sanatoria a firma dell'ing. Loris De Col, ma fino ad oggi non risulta formalmente presentata alcuna istanza per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria. Si stimano, al netto di differenze sull'oblazione versata dal [REDACTED] le spese tecniche di € 2.500,00 per il completamento della documentazione al fine della presentazione dell'istanza al



Comune di Catania per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria e l'istanza tendente al rilascio del Certificato di Conformità.

L'immobile è stato regolarmente accatastato.

Al fine di ottenere la concessione edilizia in sanatoria ed il conseguente certificato di conformità è necessaria la presentazione dell'istanza per iniziare l'iter di verifica da parte dell'Ufficio Sanatoria del Comune di Catania; non sussistono, a mio parere, motivi ostativi al rilascio della concessione edilizia in sanatoria.

Nessuna pratica in sanatoria risulta su tale immobile sia per la Legge n° 724/94, sia per la Legge n° 326/03.

3.5 Iscrizioni e trascrizione, formalità da cancellare con il decreto di trasferimento

Dall'ispezione ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Catania si sono rilevate le seguenti iscrizioni e/o trascrizioni **pregiudizievoli da cancellare con il decreto di trasferimento** :

1. ISCRIZIONE del 16.06.2004 - Registro Particolare 7707 - Registro Generale 31013 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio N. 95013/28622 del 15/06/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
2. TRASCRIZIONE del 09/03/2016 - Registro Particolare 6743 - Registro Generale 8730 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA - Repertorio N. 337/2016 del 14/01/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

3.6 Corrispondenza dei beni pignorati

Esiste piena corrispondenza tra i beni pignorati e gli accertamenti eseguiti.

3.7 Consistenza delle superfici

DESTINAZIONE	VALORE REALE	COEFF.	VALORE EQUIVALENTE
Superficie lorda	105,40	1	105,40
balconi	33,60	0,25	8,40
			113,80

La superficie ragguagliata è di mq **113,80**.



4.0 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Per la valutazione degli immobili è possibile seguire diversi procedimenti di stima, comunque idonei al calcolo del valore delle diverse tipologie, al fine di garantire la congruità del risultato.

Il criterio che si applica nella stima di immobili di tale genere è la media del valore tra il risultato di una stima analitica, che si basa sul calcolo della rendita proveniente da fitto di locazione, ed il valore risultante dal procedimento di stima sintetico, dove si identifica il più probabile valore venale degli stessi, cioè il valore odierno che il bene assumerebbe nel mercato. Tale media assorbe le oscillazioni economiche relative alle bolle speculative o deflattive del mercato immobiliare.

I valori accertati sono stati riferiti all'unità di consistenza, che per gli appartamenti è il metro quadrato.

Si procede quindi alla stima mediante il metodo analitico per poi confrontare i valori ottenuti con quelli commerciali ricavati in maniera sintetica:

4.1 Stima analitica

La stima analitica del valore attuale di mercato degli immobili viene fatta mediante la capitalizzazione, ad un opportuno saggio, del reddito netto deducibile dalla locazione.

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell'appartamento sopradescritto, si considera lo stesso nell'attuale stato di conservazione.

L'appartamento non è locato pertanto, analizzando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Catania, da informazioni assunte sui luoghi e da una personale conoscenza del mercato, si riferisce che l'immobile potrebbe essere locato con un canone di circa 2,6 €/mq mensile e considerata la superficie di mq 113,80 il canone dell'immobile può porsi pari a circa euro trecento mensili.

Pertanto, il conseguente reddito lordo annuo dell'immobile risulta essere:

$$€. 300,00 \times 12 = €. 3.600,00$$

Le spese e gli oneri che gravano sulla proprietà (manutenzione straordinaria, sfitti, oneri fiscali, ammortamenti, ecc.) possono stimarsi, nel caso specifico, intorno al 35% circa del reddito lordo.



Pertanto il reddito netto annuo da considerare a base della capitalizzazione ammonta a:

$$€. 3.600,00 \times 0,65 = €. 2.340,00$$

Il saggio di capitalizzazione, tenuto conto delle caratteristiche dell'edificio, della zona, nonché dello stato di conservazione, si può assumere al 2,6%.

Conseguentemente, il più probabile valore di mercato dell'immobile, per capitalizzazione del reddito netto ordinario, risulta essere pari a:

$$V = €. 2.340,00 \times 100 / 2,6 = €. 90.000,00.$$

4.2 Stima sintetica

Dalle informazioni assunte sui luoghi presso i proprietari di immobili di caratteristiche simili, dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Catania e sulla scorta della personale conoscenza del mercato, si ritiene equo determinare il più probabile valore commerciale attuale per l'immobile in oggetto in un importo indicativo di €. 780,00/mq e quindi complessivamente:

$$\text{mq } 113,80 \times €. 780,00/\text{mq} = €. 88.764,00.$$

Diconsi €. 89.000,00 in cifra tonda

4.3 Valore finale

Facendo una media dei due valori trovati, si determina il più probabile valore dell'immobile:

$$(€. 90.000,00 + €. 89.000,00) / 2 = €. 89.500,00$$

Possiamo approssimare il valore a € 87.000,00 prevedendo pari a € 2.500,00 le spese per il completamento della documentazione al fine della presentazione dell'istanza al Comune di Catania per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria e l'istanza tendente al rilascio del Certificato di Conformità.

**Per quanto sopra, la stima del bene immobile "appartamento" periziato è di €.
87.000,00 (euro ottantasettemila/00).**

**Tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi, il più probabile valore di vendita dell'appartamento oggetto di perizia è di €.
73.000,00 (euro settantatremila/00) in cifra tonda.**



5. ELEMENTI UTILI AI FINI DELLA VENDITA

Ai fini della vendita si evidenzia che l'immobile oggetto di stima è:
un'appartamento sito in Catania, via dell'agricoltore al civico 15, posto al piano primo dell'edificio.

5.1 LOTTO DI VENDITA

- Un appartamento sito in Catania, via dell'agricoltore n° 15, in catasto fabbricati al foglio 29, particella 780, sub 7, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, 119 mq con rendita di Euro 298,25.

La planimetria catastale dell'immobile è **corrispondente** all'effettivo stato dei luoghi. Immobile costruito in assenza di concessione edilizia. Pratica di sanatoria da ultimare.

6. CONCLUSIONI

Il bene pignorato si identifica in un appartamento di 5,5 vani catastali, in proprietà agli esecutati proveniente da atto di compravendita del giorno 15/06/2004. L'immobile, correttamente identificato nell'atto di pignoramento, è ad uso residenziale ed è ubicato al primo piano di via dell'Agricoltore n° 15 a Catania, identificato al catasto fabbricati al foglio 29, particella 780, sub 7, categoria A/23, classe 2, sup. catastale 119 mq, 5,5 vani. L'immobile, corrispondente alle risultanze catastali, attualmente non possiede titolo concessorio e non possiede certificazione di conformità ma ha una pratica di sanatoria edilizia, la numero 16253, presentata dal precedente proprietario in data 30.09.1986 al Comune di Catania registrata al protocollo generale al n° 55917 al fine di ottenere concessione edilizia in sanatoria (Legge n°47/85);

Con il decreto di trasferimento sarà necessario cancellare le iscrizioni e/o trascrizione riportate al paragrafo 3.5.

L'immobile è abitato da familiari dei debitori esecutati, in assenza di contratto di affitto o altro titolo.

Il valore dell'appartamento è di €. 87.000,00 (euro ottantasettemila/00).



STUDIOTECNICO
GEOM. LUIGI LONGHITANO
Via Barletta, 1 - 95125 - CATANIA. Tel. 095/33.84.61 Fax. 095/33.70.66
Pec: luigi.longhitano@aicispec.it

Il valore stimato per la vendita, in assenza di garanzia per vizi, del bene immobile pignorato è 73.000,00 (euro euro settantatremila/00).

Tanto era quanto doveva in adempimento al mandato conferitogli.

Catania li, 26/02/2018

L'ESPERTO
Geom. Luigi Longhitano

