

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE VI CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO n°794/2019 R.G.

PROMOSSO da :

SIENA NPL 2018 S.R.L.

Rappresentato e difeso da :

Avv. Antonio Donvito

C O N T R O

XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

Rappresentato e difeso da :

XXXXXXXXXXXX

G.E. : *dott. ssa Venera Fazio*

C.T.U. : *dott. ing. Mauro Gangemi*



INDICE:

1. Premessa	pag. 1
2. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato	pag. 8
3. Conclusioni	pag. 21
4. Allegati	pag. 23

C.T.U. : dott.ing. Mauro Gangemi .
C.so Umberto,78

95024 Acireale (CT)



1- PREMESSA

L'Ill.mo Giudice delle esecuzioni *dott.ssa Venera Fazio* nominava il sottoscritto *dott. ing. Mauro Gangemi*, con studio in Acireale in C.so Umberto 78 iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania con il n° A5348 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Catania al n°1399, esperto stimatore nella procedura esecutiva immobiliare n. RGE 794/19 .

Accettato l'incarico, dopo aver prestato il giuramento di rito, ricevetti il seguente mandato :

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

b) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, 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 dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e)** segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per 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 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 riguarda 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 dei beni prevista dallo strumento urbanistico 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 medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanza 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^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'ATTIVITA' 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'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 sottoscritto dott. ing. Mauro Gangemi ha convocato XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX per l'inizio delle operazioni peritali presso l'appartamento sito nel Comune di Catania (CT) - via Galati n. 89 censito al N.C.E.U del Comune di Catania al foglio 16, part.177 sub 2 categ. A/4 vani 4,5 - il 29.09.2021 alle ore



16.30. Parte debitrice non ha ritirato la raccomandata per cui recatosi all'appuntamento non è stato possibile accedere all'immobile per mancanza degli esecutati. Di conseguenza in data 19.10.2021 il sottoscritto trasmette istanza per accesso forzoso con ausilio di forza pubblica e fabbro il cui visto perviene in data 12.01.2022.

In data 8 Aprile 2022, il sottoscritto si recava presso i luoghi oggetto di controversia, per provare nuovamente ad accedere all'immobile prima che allertasse la forza pubblica: trovati gli occupanti , si è potuto procedere all'accesso.

Identificato l'immobile, erano presenti sui luoghi una giovane coppia con un neonato, che hanno acconsentito all'accesso ma non hanno voluto essere identificati né tantomeno si sono prestati a sottoscrivere il verbale di accesso. L'occupante extracomunitario si è dichiarato nipote del titolare dell'immobile.

Premesso ciò, lo scrivente esperiva le opportune e necessarie indagini tecniche ed economiche al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato affidatogli.

Le risultanze ottenute sono rassegnate nel presente elaborato, corredate dalla documentazione necessaria .



2 - RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

a - Identificazione del bene

L'immobile oggetto dell'atto di pignoramento è costituito da:

- ***un appartamento per civile abitazione al piano terra del fabbricato sito in via Galati n.89, Catania ;***

L'immobile fa parte di un fabbricato in muratura composto da due elevazioni fuori terra e suddiviso in diversi appartamenti. Al suo interno presenta in parte una partizione degli ambienti di recente fattura realizzata in lastre di cartongesso. Sono assenti in parte le porte interne ma presenti i telai. La consistenza lorda è di circa 95 mq a cui aggiungere un cortile esterno di circa mq 96 (da come si deduce dalla planimetria catastale, in difformità dallo stato attuale che si presenta più ampio). É presente un locale soppalcato dotato di aperture sul cortile interno il cui accesso è garantito da una scala retrattile posta sul disimpegno.

Nel complesso le condizioni dell'immobile, anche se sono assenti delle rifiniture tipo qualche porta interna, le placchette degli interruttori dell'impianto elettrico ecc..., sono da considerarsi accettabili. In particolare si sono rilevate le seguenti caratteristiche:

- pareti rifinite con pittura;
- infissi esterni in alluminio;
- pavimenti in parte in gres porcellanato di nuova fattura, in parte in pavimenti storicizzati (mattonelle cementine);
- prospetto esterno principale del fabbricato rifinito;
- servizio igienico rifinito ed adeguato;
- impianto elettrico sottotraccia;



Dalla documentazione prodotta e dalle informazioni reperite in loco, l'appartamento confina:

- a Nord con via Galati;
- a Sud con altri fabbricati ;
- a Est con area libera/parcheggio;
- a Ovest con area condominiale/ appartamento altra ditta.

B – Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento

Si rileva che i dati riportati sull'atto di pignoramento sono corretti.

C,D – Proprietà dei beni

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva oggi censito al N.C.E.U. al foglio 16 part.IIIa 177 sub. 2, risulta intestato a XXXXXXXXXXXX nato a Catania il 04.07.1951 – piena proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni ed a XXXXXXXXXXXX nata a Catania il 21.09.1954 – piena proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni.

Detto immobile è pervenuto ai coniugi XXXXXXXXXXXX nato a Catania il 04.07.1951 codice fiscale XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX nata a Catania il 21 settembre 1954 codice fiscale XXXXXXXXXXXX per la quota pari ad un mezzo ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, giusto atto di compravendita del 29.07.2010 in notar Cannizzo Marco di Catania repertorio numero 46025/27094, trascritto il 30/7/2010 ai numeri 43.618/26.548, da potere della signora XXXXXXXXXXXX nata a Catania il 28 maggio 1966 codice fiscale XXXXXXXXXXXX, alla quale, a sua volta, detto immobile era pervenuto per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni, giusta atto di compravendita del 18.07.2008 in notar Agosta Maria Caterina di Catania repertorio



numero 19.798/6373, trascritto il 13/8/2008 ai numeri 50.012/32.774, da potere dei signori XXXXXXXXXXXX nata a Catania il 16 settembre 1960 codice fiscale XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX nato a Catania il 30 maggio 1950 codice fiscale XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX nata a Catania il 12 maggio 1952 codice fiscale XXXXXXXXXXXX ed XXXXXXXXXXXX nato a Catania il 21 luglio 1964 codice fiscale XXXXXXXXXXXX, ai quali l'immobile si apparteneva come segue:

- quota pari ad un 12° ciascuno di piena proprietà in forza di successione denuncia numero 43 volume 521/8, presentata all'ufficio del registro di Catania il 10.07.2008, trascritta il 24/12/2012 ai numeri 67.090/ 55.067, apertasi il 01.01.2008, in morte della signora XXXXXXXXXXXX nata a Licata il 9 dicembre 1925 codice fiscale XXXXXXXXXXXX.

- quota pari ad un sesto ciascuno di piena proprietà, stante la quota di due sestimi, perveniva alla predetta XXXXXXXXXXXX in forza di successione denuncia numero 20 volume 521/8, presentata all'ufficio del registro di Catania il 10/7/2008, trascritta il 24/12/2012 ai numeri 67.002/54.979, apertasi il 26 dicembre 1995, in morte del signor XXXXXXXXXXXX nato a Catania il 3 gennaio 1922 codice fiscale XXXXXXXXXXXX.

F– Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

- **Atto esecutivo o cautelare**, trascritto l' 8/11/2019 i numeri 45.276/33.143, nascente dal verbale di pignoramento immobili del 21/9/1919, Tribunale di Catania, repertorio numero 9688, a favore di Siena NPL 2018 Srl con sede in Roma codice fiscale 14535321005 e contro i signori XXXXXXXXXXXX nato a Catania il 04.07.1951 codice fiscale XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX nata a Catania il 21 settembre 1954 codice fiscale XXXXXXXXXXXX avente per oggetto piena proprietà di:

Abitazione di tipo popolare A4 in Catania foglio 16 particella 177 Sub.2



- **Ipoteca volontaria**, iscritta il 30/7/2010 ai numeri 43.619/10.438, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 29/7/2010 ai rogiti del notaio Cannizzo Marco da Catania, repertorio 46.026/27.095, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena codice fiscale 00884060526 e contro i signori XXXXXXXXXXXX nato a Catania il 04.07.1951 codice fiscale XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX nata a Catania il 21 settembre 1954 codice fiscale XXXXXXXXXXXX, coniugi in regime di comunione legale dei beni per un montante ipotecario di euro 274.000 ed1 capitale di euro 137.000.Durata 15 anni avente per oggetto piena proprietà di:

Abitazione di tipo popolare A4 in Catania foglio 16 particella 177 Sub.2

- **Ipoteca legale**, iscritta il 24/11/2010 numeri 63.101/13.846, nascente da ipoteca ai sensi dell'articolo 77 del d.p.r. 602/73 del 28/10/2010, repertorio numero 62.197/2010, a favore di SERIT Sicilia S.p.A. agente della riscossione con sede in Catania codice fiscale 00833920150 domicilio ipotecario eletto via Porto Ulisse 51 e contro il signor XXXXXXXXXXXX nato a Catania il 04.07.1951 codice fiscale XXXXXXXXXXXX per un montante ipotecario di euro 505.740,18 ed un capitale di euro 252.870,09 avente per oggetto quota pari ad un mezzo di piena proprietà di:

Abitazione di tipo popolare A4 in Catania foglio 16 particella 177 Sub.2

- **Atto esecutivo o cautelare**, trascritto il 25/9/2014 i numeri 35.803/26.312, nascente da verbale di pignoramento immobili dell' 11.09.2014, Ufficiale Giudiziario corte di appello di Catania repertorio numero 9151 a favore della ditta Antonino Pulvirenti con sede in Belpasso codice fiscale 00493080873 e contro il signor XXXXXXXXXXXX nato



a Catania il 04.07.1951 codice fiscale XXXXXXXXXXXX avente per oggetto quota pari a un mezzo di piena proprietà di:

Abitazione di tipo popolare A4 in Catania foglio 16 particella 177 Sub.2

- **Ipoteca giudiziale**, iscritta il 2.05.2016 ai numeri 15.911/1853, nascente a decreto ingiuntivo del 12/11/2015 il Tribunale di Catania, repertorio numero 7457, favore della ditta Antonino Pulvirenti con sede in Belpasso codice fiscale 00493080873 domicilio ipotecario eletto via Montesanto 10/e Belpasso e contro il signor XXXXXXXXXXXX nato a Catania il 04.07.1951 codice fiscale XXXXXXXXXXXX per un montante ipotecario di euro 14.000 ed un capitale di euro 7.650 avente per oggetto a quota pari ad un mezzo di piena proprietà di:

Abitazione di tipo popolare A4 in Catania foglio 16 particella 177 Sub.2

Le sopra riportate iscrizioni e trascrizioni verranno cancellate con l'eventuale decreto di trasferimento.

G – Regolarità catastale

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da:

- *Un appartamento adibito a civile abitazione sito nel comune di Catania, via Galati 89 censito catastalmente al Fg. 16, part.lla 177, sub 2, piano terra, cat.A/4, classe 5, consistenza 4.5 vani , rendita euro 178,95, sup. 95 mq .*

Dal sopralluogo effettuato si rileva che l'immobile presenta in parte una partizione interna degli ambienti di recente fattura realizzata in lastre di cartongesso. Catastalmente, dallo studio della planimetria attualmente depositata, non vi è traccia



degli interventi sopramenzionati . Per tali motivazioni ad oggi non vi è una regolarità catastale.

H – Destinazione urbanistica

Considerato che trattasi di fabbricato, non è stato necessario acquisire o aggiornare il certificato di destinazione urbanistica.

I – Conformità urbanistica

Si riporta che, seppur si è richiesto accesso agli atti al Comune di Catania per l'immobile oggetto di pignoramento, non si è riusciti a visionare la pratica, pertanto è bene verificare se il vano cucina, seppur inserito in planimetria dal 1978, sia effettivamente regolare urbanisticamente. Inoltre, le partizioni interne per come dichiarato dall'occupante, pare che siano state realizzate in assenza di autorizzazione urbanistica. Pertanto, per tali motivazioni, ad oggi non vi è una conformità urbanistica.

J – K – L eventuali abusi , possibili sanatorie e costi

Si segnala una difformità urbanistica inerente opere interne dell'appartamento consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni. Le spese per la presentazione della sanatoria amministrativa prevedono una sanzione pecuniaria di euro 1000,00 a cui aggiungere l'onorario per la presentazione della pratica da parte di un tecnico abilitato. Si stima un costo complessivo, compreso l'aggiornamento delle planimetria catastale di euro 3.000,00.

Inoltre si è rilevato che il confine lato ovest del cortile di pertinenza dell'immobile dell'esecutato, dai rilievi in loco è più largo di circa 1,20 m rispetto a quanto viene riportato sulla planimetria catastale che risale al 1978. L'accesso al cortile per come



si evince dalla foto n.12 dell'elaborato fotografico, era garantito da una apertura che dava sulla stesso cortiletto, oggi murato ed appartenete ad un'altra unità immobiliare.

M - Formalità,vincoli e oneri a carico dell'acquirente

L'immobile in oggetto è un fabbricato e non un terreno pertanto privo di attitudine edificatoria. Non si segnalano vincoli e oneri a carico dell'acquirente .

N - Formalità,vincoli e oneri inopponibili all'acquirente

Come si è desunto dalla documentazione ipocatastale, in capo al bene, sia da quella prodotta nel fascicolo, nell'ambito del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento risultano le formalità di cui al pt.F : le formalità pregiudizievoli verranno cancellate con l'eventuale atto di trasferimento. Dalla documentazione presente agli atti non si segnalano formalità, vincoli ed oneri inopponibili all'acquirente.

O – Censo , livello o uso civico

Considerato che trattasi di un appartamento e verificato quanto riportato nella certificazione notarile del 20.11.2019 presente agli atti non esistono le suddette formalità .

P – Spese fisse di gestione e manutenzione

A parte una piccola quota di spese condominiale per servizi di pulizia e di illuminazione del vano scala di un fabbricato a due elevazioni fuori terra non si rilevano altre spese di gestione rilevanti. Non è stato possibile verificare se vi siano



pregresse spese insolute a carico degli esecutati in quanto sembra non esserci amministratore di condominio.

Q - Occupazione dei beni pignorati

Al momento del sopralluogo nell'appartamento erano presenti sui luoghi una giovane coppia con un neonato, che hanno acconsentito all'accesso ma non hanno voluto essere identificati né tantomeno si sono prestati a sottoscrivere il verbale di accesso. L'occupante extracomunitario, non esecutato, ha dichiarato di chiamarsi XXXXXXXXXXXX e nipote del titolare dell'immobile .

R- Indicazioni per le operazioni di vendita

L'immobile oggetto di vendita è costituito da un appartamento per civile abitazione della consistenza di circa 95 mq posto in via Galati n.89 (CT). L'immobile fa parte di un edificio in muratura costituito da due piani fuori terra : internamente l'appartamento si presenta abitabile, è stato oggetto di una recente partizione interna della quale mancano delle rifiniture. L'appartamento è composto da due vani letto più accessori. Strutturalmente è composto da ossatura in muratura e solai latero-cementizi. E' presente un cortile privato di circa mq 96 a cui si accede dal locale cucina e un locale soppalcato dotato di aperture sul cortile interno il cui accesso è garantito da una scala retrattile posta sul disimpegno. L'immobile si trova in una zona ad alta densità edilizia per il comune di appartenenza ed è ben servito dai mezzi pubblici.

S – Stima del valore dell'immobile

Per una valutazione dell'immobile, quanto più aderente alla realtà locale, si fa riferimento a due metodi estimativi: il *metodo sintetico-comparativo* e il *metodo*



della capitalizzazione del reddito. Successivamente si procederà mediando i valori ottenuti.

Per entrambi i metodi ci si riferisce alla *superficie residenziale equivalente s.r.e.* in quanto il

Valore _{appart.} = Superficie res. equivalente* valore al mq.

in cui la superficie residenziale equivalente nel caso in oggetto è formata dalla somma della superficie residenziale coperta e di una aliquota dell'area scoperta (cortile).

Nel caso in oggetto, riportando quello desunto dalla planimetria catastale del 1978 relativamente al cortile di pertinenza, si ha:

$$\text{Sup.res.equivalente appartamento} = (\text{Superficie residenziale} + (\text{snr cortile} * 0,25)) = \\ (95 \text{ mq} + ((96 * 0,25))) = 119 \text{ mq}$$

Metodo sintetico-comparativo corretto con coefficienti di merito

I valori utilizzati nella seguente stima, sono stati desunti facendo riferimento al valore di mercato per immobili analoghi a quello in oggetto per ubicazione e tipologia. Come valore commerciale unitario, si assume come valore indicativo quello dei dati “dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari”.

Tale valore viene corretto considerando alcuni coefficienti propri dell'immobile, denominati coefficienti di merito che tengono conto delle caratteristiche posizionali estrinseche (ubicazione ,contesto sociale,...), delle caratteristiche posizionali intrinseche (panoramicità, esposizione al sole ,..), delle caratteristiche tecnologiche, dello stato di conservazione e del livello di piano.

In riferimento ai dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari, riferiti al II semestre 2021, relativamente al Comune di Catania(CT).



Calcolo del valore dell'immobile:

$$\text{Valore}_{\text{app.}} = \text{Superficie residenziale equivalente} * \text{valore al mq} = \\ = 119 \text{ mq} * 1000 \text{ €/mq} = 119.000,00 \text{ €}$$

Calcolo del coefficiente di merito:

dove:

COEFFICIENTI DI MERITO	IMMOBILE
C1 = CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE	1
C2 = CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE	1
C3 = CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE	1
C4 = STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZ.	1
C5 = LIVELLO DI PIANO	1

Avendo utilizzato per l'appartamento in oggetto un valore che già tiene conto di eventuali coefficienti di merito come la posizione, le rifiniture ecc. ed anche per la zona e tipologia costruttiva pongo i coefficienti di merito pari ad 1, per cui:

$$\text{Valore di stima} = \text{Valore immobile} * \text{Coefficiente di merito}$$

Per l'appartamento:

$$\text{Coefficiente di merito}_{\text{appartamento}} = C1 * C2 * C3 * C4 * C5 = 1,00$$

$$\text{Valore di stima appartamento} = 119.000,00 \text{ €}$$

Metodo della capitalizzazione del reddito:

Con detto metodo, il valore dell'immobile si determina in relazione al reddito che



può produrre, cioè in riferimento al reddito che è conseguibile all'attualità, dalla locazione dello stesso.

Dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per immobili siti nella zona con caratteristiche e superfici simili a quello in oggetto, e attingendo dai valori locativi riportati dalla "Banca dati delle Quotazioni Immobiliari", si è ricavato:

Calcolo valore appartamento:

Si assume un valore unitario di 3,5 euro/mq/mese che, per l'immobile in questione, consente di determinare:

$$\text{Reddito mensile} = 119 \text{ mq} \times 3,5 \text{ euro/mq./mese} = \text{euro } 416,5$$

e per anno:

$$\text{Reddito annuo} = \text{euro } 416,5 \times 12 \text{ mesi} = 4.998,00 \text{ euro}$$

ed al netto di detrazioni per imposte e tasse, conglobate nella misura del 20 % del Reddito annuo:

$$\text{Reddito annuo netto} = \text{euro } 4.998,00 \times 80\% = 3.998,40 \text{ euro}$$

$$\text{Saggio di capitalizzazione } S = R/V$$

R = reddito

S = valore

$$S^* = R^*/V^* = 3 \times 12/900 = 0,04$$

$$S^{**} = R^{**}/V^{**} = 4,5 \times 12/1350 = 0,04$$

Assunto un saggio di capitalizzazione che può ritenersi pari a $r = 4,00\%$, si ricava il valore reale:

$$V_{\text{appartamento}} = \text{euro } 3.998,40 / 0,04 = \text{euro } 99.960,00$$



ESITO DELLA STIMA

Mediando i valori ottenuti con i due metodi di stima, si ottiene :

	<i>VALORE DI STIMA 1° METODO</i>	<i>VALORE DI STIMA 2° METODO</i>	<i>VALORE DI STIMA MEDIATO</i>
<i>APPARTAMENTO</i>	<i>Euro 119.000,00</i>	<i>Euro 99.960,00</i>	<i>Euro 109.480,00</i>

Il valore di stima si arrotonda a:

**Valore di stima appartamento = € 109.500 (centonovemilacinquecento/00)
(920,16 €/mq)**

Per completezza si riporta per l'immobile la redditività in caso di locazione, arrotondando:

Valore di locazione appartamento = € 450,00/mese

Tenendo conto degli oneri necessari per sanare gli abusi, per un ammontare complessivo di € 3.000,00 si ha per l'appartamento:

Valore di stima app. = € 106.500,00 (centoseimilacinquecento/00)

T – Assenza di garanzia per vizi del bene venduto

Tenendo conto della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto che incide in misura del 18 % sull'immobile e precisamente per € 19.179,00 sull'appartamento, si ha in definitiva:

VALORE STIMA appartamento = € 87.321,00

Arrotondando:

VALORE STIMA appartamento = € 87.500,00 (ottantasettemilacinquecento/00)

U – Possibilità di vendita in più lotti

Seppur esista la metratura minima per operare una divisione in due unità abitative,



bisognerebbe effettuare delle partizioni interne con nuova collocazione di impianti ed servizi (bagno e cucina) le cui opere genererebbero delle spese eccessive rispetto al risultato perseguito. Pertanto si consiglia la vendita in lotto unico.

V – Foto

Alla presente relazione si allega una completa documentazione fotografica dei beni pignorati.

W - X Bene indiviso-Quote

Il pignoramento interessa l'intera proprietà dell'immobile intestato solo a parte eseguita, pertanto non si prendono in considerazione problematiche relative né a bene indiviso né alla divisione delle quote.

IL C.T.U.

(dott. ing. Mauro Gangemi)



3- CONCLUSIONI

L'immobile oggetto dell'atto di pignoramento è costituito da:

- ***un appartamento per civile abitazione al piano terra del fabbricato sito in via Galati n.89, Catania ;***

L'immobile oggetto di vendita è costituito da un appartamento per civile abitazione della consistenza di circa 95 mq posto in via Galati n.89 (CT). L'immobile fa parte di un edificio in muratura costituito da due piani fuori terra: internamente l'appartamento si presenta abitabile, è stato soggetto in parte a una recente partizione interna della quale mancano delle rifiniture. L'appartamento è composto da due vani letto più accessori. Strutturalmente è composto da ossatura in muratura e solai latero-cementizi. E' presente un cortile privato di circa mq 96 a cui si accede dal locale cucina. É presente un locale soppalcato dotato di aperture sul cortile interno il cui accesso è garantito da una scala retrattile posta sul disimpegno. E' censito catastalmente al Fg. 16, part.lla 177, sub 2, piano terra, cat.A/4, classe 5, consistenza 4.5 vani , rendita euro 178,95, sup. 95 mq .Non presenta regolarità urbanistica e catastale.

Il valore di stima dell'immobile risulta essere:

**Valore di stima appartamento = € 109.500 (centonovemilacinquecento/00)
(920,16 €/mq)**

Per completezza si riporta per l'immobile la redditività in caso di locazione, arrotondando:

Valore di locazione appartamento = € 450,00/mese

Tenendo conto degli oneri necessari per sanare gli abusi, per un ammontare complessivo di € 3.000,00 si ha per l'appartamento:



Valore di stima app. = € 106.500,00 (centoseimilacinquecento/00)

Tenendo conto della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto che incide in misura del 18 % sull'immobile e precisamente per € 19.179 sull'appartamento, si ha in definitiva:

VALORE STIMA appartamento = € 87.321,00

Arrotondando:

VALORE STIMA appartamento = € 87.500,00 (ottantasettemilacinquecento/00)

Il sottoscritto, nella certezza di avere svolto con onestà il mandato affidatogli, 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. Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte e nei termini quanto richiestole, ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli e resta a completa disposizione per qualsiasi chiarimento. La presente relazione composta da n°23 (ventitre) pagine dattiloscritte viene depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Catania, unitamente ai seguenti atti allegati.



4- ALLEGATI

- 1) Corrispondenza ;
- 2) Planimetria Catastale Immobile ;
- 3) Visura catastale ;
- 4) Rilievo planimetrico dello Stato Attuale dell'Immobile;
- 5) Album fotografico;
- 6) Richiesta di accesso agli atti all'ufficio urbanistica del comune di Catania;
- 7) Estratto Osservatorio immobiliare di Catania - OMI -;
- 8) Ricevuta di trasmissione relazione alle parti;
- 9) Perizia in versione privacy.

Acireale, li 23 Aprile 2022

IL C.T.U.

(dott. ing. Mauro Gangemi)

