

Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 409/2018 R.G. Es.

TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

**RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

C.T.U. Dott. Ing. Silvio Torre

Firmato digitalmente da

SILVIO TORRE

CN = TORRE SILVIO
O = Ordine degli Ingegneri della Provincia di
Catania
T = Ingegnere
C = IT

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 409/2018 R.G.Es.

promossa da UNICREDIT S.p.a.

G. E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli



Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 409/2018 R.G. Es.

TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 409/2018 R.G.Es.

Promossa da: **UNICREDIT S.p.a.**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Con Decreto di Nomina del 02/05/2020, l'Ill.mo Sign. Giudice Es. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli nominava me sottoscritto Dott. Ing. Silvio Torre, con studio in Catania, Via A. Santangelo Fulci n° 17/B, ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n° 3058, C.T.U. nella Procedura n° 409/2018 R.G.Es., promossa da UNICREDIT S.p.a., sottoponendo 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;



Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 409/2018 R.G. Es.

- 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 di 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.ro 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 (si rimanda a tal proposito alle **RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITÀ DI ESPERTO MOD. 4/REV**);



Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 409/2018 R.G. Es.

l) elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

m) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;

n) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone la 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 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

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

q) nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del 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.



Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile*Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 409/2018 R.G. Es.*

Avvisando il legale del creditore procedente a mezzo PEC (Allegato 1), il legale del creditore intervenuto a mezzo PEC (Allegato 2) e il debitore esecutato a mezzo Raccomandata A/R (Allegato 3), l'inizio formale delle Operazioni Peritali veniva fissato per il giorno 29/06/2020 alle ore 09,15, presso l'immobile di Contrada Catena Petrosa s.n., Adrano (CT). In tale data, come trascritto nel Verbale di Inizio Operazioni Peritali (Allegato 4), il sottoscritto C.T.U., coadiuvato da proprio collaboratore ausiliario Dott. Ing. Salvatore Parisi, si è recato sui luoghi e, preso atto dell'assenza dei legali delle parti, ha avuto fattiva collaborazione dall'esecutato e dunque accesso all'immobile, iniziando così le Operazioni Peritali sui luoghi.

In particolare, si è proceduto con il rilievo dell'unità immobiliare oggetto della procedura, eseguendo le necessarie misurazioni e rilievi fotografici, ed annotando in separati fogli quanto utile per l'espletamento dell'incarico.

Ritenute ultimate le Operazioni Peritali sui luoghi, lo scrivente C.T.U. esperiva le opportune e necessarie indagini tecniche ed economiche al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato affidatogli.

Con i dati presenti agli atti e con le risultanze ottenute dalle indagini, è stato possibile redigere la presente Relazione, corredata della documentazione necessaria.

RISPOSTE AI QUESITI**a) Identificazione del bene pignorato**

Locale Deposito sito in Adrano (CT), Contrada Catena Petrosa s.n., in Catasto Fabbricati al Fg. 58, Partic. 1638, Sub 10, Categ. C/2, Classe 6, Consist. 102,00 mq., Rendita €. 331,88.

Confini (come da Mappa Catastale) (Allegato 5):

- Nord-Ovest: Area esterna in distacco da Stazione di Servizio
- Nord-Est: Vano Scala condominiale
- Sud-Est: Cortile condominiale
- Sud-Ovest: Immobili Fg. 58 Particella 1052, Fg 58 Particella 1635

b) Verifica dei Dati

I dati riportati nell'Atto di Pignoramento e nella Nota di Trascrizione risultano corretti e corrispondenti.

Il pignoramento colpisce la quota spettante al debitore esecutato.



c) Proprietà dei beni pignorati

Dall'Atto di Compravendita (Allegato 6), richiesto dallo scrivente C.T.U. allo Studio del Dott. Diego Barone, Notaio in Riposto (CT), risulta che il bene oggetto della procedura è in proprietà al Signor:

Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	58	1638	10		C/2	6	102 mq.	€. 331,88
Intestazione								
Vedi nelle "Generalità dell'Esecutato"							Proprietà per 1/1	

Regime Patrimoniale

Si evidenzia che al momento dell'acquisto dell'immobile (28/09/2005), il debitore esecutato era coniugato in regime di separazione dei beni.

d) Provenienza dei beni

L'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto al debitore esecutato mediante:

Atto di Compravendita (Allegato 6) in Notaio Diego Barone da Riposto (CT), Repertorio n. 13371, Raccolta n. 792, in data 28/09/2005, Trascriz. n. 63384/33826 del 30/09/2005, in ragione di 1/1 della proprietà, da potere del Sig. ██████████ nato ad Adrano (CT) il 24/05/1954 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Dalla Relazione Notarile in atti, inoltre, e dalle Ispezioni Ipotecarie effettuate dallo scrivente C.T.U., si rileva che risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

e) Segnalazioni all'Ill.mo Sign. Giudice Es.

Nessuna segnalazione per incompletezza della documentazione prodotta

f) Iscrizioni o Trascrizioni pregiudizievoli sui beni

Allo scopo di verificare se successivamente alla data della Relazione Notarile in atti siano state prodotte ulteriori Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli, in data 06/08/2020 il sottoscritto C.T.U. ha effettuato Ispezione Ipotecaria Telematica sull'Immobile oggetto di procedura, con riferimento sia la Particella attuale (n. 1638) che la Particella precedente (n. 1285).

Dalla suddetta Ispezione (Allegato 7), si evincono le seguenti formalità pregiudizievoli:



Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 409/2018 R.G. Es.

IPOTECA VOLONTARIA, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, Iscrizione del 30/09/2005 ai nn. 63385/22483, nascente da Atto Notaio Diego Barone da Adrano (CT), Rep. N. 13372/793 del 28/09/2005 a favore di BANCO DI SICILIA SOCIETA' PER AZIONI con sede in Palermo, C.F. 05102070827, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà contro *esecutato in questa procedura* per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sopra:

Immobile (C/2 - Magazzini e Locali di Deposito) in Adrano (CT), Contrada Catena Petrosa s.n., Piano Terra, in Catasto Fabbricati al Fg. 58, Partic. 1285, Sub 10, Consist. 102 mq..

Verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI, Trascrizione del 23/04/2018 ai nn. 15772/11841, nascente da Atto Giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario, sede Catania, Rep. N. 3431 del 06/04/2018 a favore di UNICREDIT S.p.a. con sede in Milano, C.F. 00348170101, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro *esecutato in questa procedura* per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, sopra:

Immobile (C/2 - Magazzini e Locali di Deposito) in Adrano (CT), Contrada Catena Petrosa s.n., in Catasto Fabbricati al Fg. 58, Particella 1638, Sub 10, Consistenza 102 mq.; *identificativo dell'immobile nella formalità precedente Comune di Adrano (CT), Fg. 58, Particella 1285, Sub 10.*

g) Identificazione catastale dei beni

Dall'esame della Visura Catastale Storica (Allegato 8), richiesta telematicamente dallo scrivente C.T.U. all'Agenzia delle Entrate di Catania - Servizi Catastali, l'immobile oggetto della presente procedura, risulta censito in Catasto Fabbricati del Comune di Adrano (CT) nel modo seguente:

Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	58	1638	10		C/2	6	102 mq.	€. 331,88
Intestazione								
Vedi nelle "Generalità dell'Esecutato"							Proprietà per 1/1	

La presentazione dell'ultima Planimetria Catastale dell'immobile, risale al 20/06/1994.

La Planimetria Catastale dell'immobile (Allegato 9), risulta non del tutto conforme alla situazione dei luoghi a causa di modifiche, realizzate in epoca non definita.

Pertanto lo scrivente C.T.U., ha comunque effettuato il rilievo delle misure dell'immobile ed ha redatto la "Planimetria dello Stato di Fatto" dell'unità immobiliare (Allegato 10).



h) Destinazione Urbanistica dei beni

Non attinente perché trattasi di fabbricato.

i) Conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia

L'edificio dove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di procedura è stato edificato agli inizi degli anni '80, a seguito di permuta dell'area di sedime da potere della Ditta proprietaria.

Da ricerche condotte presso l'U.T.C. del Comune di Adrano (CT), il suddetto immobile è stato edificato senza richiesta di titolo abilitativo e pertanto abusivamente, ma la Ditta proprietaria ha presentato Domanda di Sanatoria ai sensi della L. 47/85 e L. R. 37/85, Pratica n. 852, Prot. Gen. 13711 del 27/09/1986, a seguito della quale è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 107 del 30/11/1995 (Allegato 11) inerente i Sub 2, 3, 4, 5, 6 e successiva Concessione Edilizia in Sanatoria n. 153 del 08/11/2011 (Allegato 12), quale Atto di Rettifica alla precedente Concessione ed inerente solo due Sub dello stesso immobile.

Dal citato Sub 2, sono derivati, per frazionamento, il Sub 9 ed il Sub 10, quest'ultimo oggetto della odierna procedura esecutiva. Dagli atti esistenti presso l'ufficio competente, la variazione sopracitata non ha trovato riscontro con atti amministrativi autorizzatori (Allegato 13)

Si evidenzia, infine, che l'unità immobiliare è priva anche del Certificato di Agibilità.

Detto quanto sopra, si osserva altresì che lo stato di fatto dei luoghi risulta non del tutto conforme alla Planimetria Catastale in atti dell'unità immobiliare in esecuzione per alcune modifiche intervenute in epoca non definita.

In particolare è stato realizzato il volume aggiuntivo che è attualmente destinato a Servizio Igienico ed Antibagno.

Dalle suddette ricerche, inoltre, non sono emerse ulteriori istanze presentate relativamente a tali modifiche ne altre pratiche edilizie inerenti l'unità immobiliare in esame (Allegato 13).

Per quanto sin qui esposto, dunque, allo stato attuale l'unità immobiliare risulta provvista di Concessione Edilizia in Sanatoria ma non di Certificato di Agibilità, inoltre, non risulta conforme alle vigenti norme urbanistico-edilizie, per l'assenza dei titoli abilitativi relativi alle modifiche suddette.



Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 409/2018 R.G. Es.

j) Domanda di Sanatoria

Come detto nel paragrafo precedente, lo stato di fatto dei luoghi risulta non del tutto conforme alla Planimetria Catastale dell'unità immobiliare, per le menzionate modifiche.

* L'intervento relativo alla realizzazione del locale destinato a Servizio Igienico ed Antibagno, comporta, di fatto, un aumento di superficie e di volume.

Ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, trovandosi l'immobile nelle condizioni previste dall'art. 46, c. 5 del D.P.R. 380/2001, e pertanto sanabile, o condonabile ai sensi del D.L. 269/2003, il suddetto illecito edilizio, ai sensi della L. 326 del 24/11/2003, rientra nella Tipologia 1, pertanto le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione) previsti dalle normative vigenti risultano i seguenti:

OBLAZIONE – *“Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio, e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici”*

Misura dell'oblazione: $Mq\ 7,05 \times \text{€} /mq\ 150,00 = \text{€}\ 1.057,50$

ONERI DI CONCESSIONE – *“Nuove costruzioni e ampliamenti – per comuni con numero di abitanti da 10.001 a 100.000”*

Oneri: $Mq\ 7,05 \times \text{€} /mq\ 55,00 = \text{€}\ 387,75$

L'importo totale da pagare a titolo di Sanatoria risulta, quindi, pari a € 1.445,25

Si evidenzia che l'importo relativo agli Oneri di Concessione riguarda soltanto l'anticipazione in autodeterminazione e che pertanto il saldo di tali oneri, con eventuali differenze, sarà determinato dall'ufficio competente del Comune all'atto della definizione della pratica e, pertanto, allo stato attuale non è possibile determinarne l'entità.

* Riguardo il frazionamento, è opportuno evidenziare quanto riportato nella comunicazione dell'U.T.C. del Comune di Adrano (CT) (Allegato 13), in merito all'assenza di documenti relativi al citato frazionamento di unità immobiliare: *per la regolarizzazione dell'unità immobiliare censita in Catasto al Foglio 58 Particella 1638 (ex Particella 1285) Sub 10 (ex Sub 2), dovrà essere presentata in sanatoria, tutta la documentazione tecnica e dichiarativa prevista dal Regolamento Edilizio Comunale e dalle vigenti leggi in materia di urbanistica - edilizia.*



Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile*Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 409/2018 R.G. Es.*

Allo stato attuale della normativa, il suddetto intervento rientra tra quelli previsti dall'art. 3, comma 2, lettera a) (*Interventi di Manutenzione Straordinaria*) della L.R. n° 16 del 10/08/2016 (*Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380*), per i quali è prevista la “Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata” (C.I.L.A.).

L'inosservanza a tale disposizione non rientra tra le condizioni previste ai fini della presentazione della **domanda di sanatoria**, ma è solo soggetta a sanzione.

Infatti, ai sensi dell'art. 3, comma 5 della medesima L. R. n° 16 del 10/08/2016, la mancata Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) di cui al comma 2, comporta la sanzione pecuniaria pari a Euro 1.000,00.

* E' opportuno evidenziare, altresì, il necessario conseguente riallineamento catastale dell'immobile che comporta Spese Tecniche pari a:

Tipo Mappale (PREGEO) per inserimento in mappa	€. 1000,00
Procedura DOC.FA (allineamento catastale dell'immobile)	€. 500,00

Pertanto, l'importo totale da pagare per la regolarizzazione dell'immobile risulta pari a: €. 3.945,25

k) Occupazione dei beni

Al momento del sopralluogo il bene risultava essere “*occupato dal debitore senza titolo*”.

l) Descrizione dei beni

L'unità immobiliare di cui trattasi, è un locale deposito sito nel Comune di Adrano (CT), al Piano Terra di un fabbricato di tipo condominiale (Foto 1), avente struttura portante in cemento armato. Il fabbricato condominiale, sito in posizione leggermente arretrata rispetto al confine catastale della particella su cui insiste, sorge nell'area retrostante una Stazione di Servizio (Foto 2) posta nei pressi dello svincolo con la Strada Statale Catania Bronte (CT) (Foto 3).

L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite una porta a vetri (Foto 4), che immette direttamente nel locale. L'unità si sviluppa quasi interamente su unico livello ed è costituita da un unico grande vano e da un piccolo Servizio Igienico retrostante, provvisto di Antibagno, posto a quota rialzata.

In particolare, l'unità immobiliare presenta la seguente distribuzione:



Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile*Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 409/2018 R.G. Es.*

dalla porta d'entrata si accede direttamente al locale deposito (Foto 5, 6, 7, 8, 9, 10); sul fondo, attraverso una porta, si accede all'antibagno (Foto 11, 12, 13) e successivamente al piccolo Servizio Igienico (Foto 14). Sempre sul fondo del locale è presente anche una porta di uscita sul piccolo cortile condominiale retrostante l'edificio (Foto 15).

Dati Catastali

Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	58	1638	10		C/2	6	102 mq.	€. 331,88
Intestazione								
Vedi nelle "Generalità dell'Esecutato"							Proprietà per 1/1	

Confini (come da Mappa Catastale) (Allegato 5):

- Nord-Ovest: Area esterna in distacco da Stazione di Servizio
- Nord-Est: Vano Scala condominiale
- Sud-Est: Cortile condominiale
- Sud-Ovest: Immobili Fg. 58 Particella 1052, Fg 58 Particella 1635

L'attuale disposizione interna dell'immobile fornisce una Superficie Utile Netta pari a mq. 110,67 di cui mq. 103,30 il locale Deposito e mq. 7,37 il Servizio Igienico con Antibagno.

L'altezza utile interna risulta pari a ml. 3,81 tranne il Servizio Igienico con Antibagno la cui altezza misura ml. 2,75.

L'immobile presenta, in generale, le seguenti finiture:

- Pavimento a tappeto realizzato in mattonelle di gres porcellanato;
- Bagno e Antibagno con pavimenti e pareti in piastrelle di ceramica, dotato di lavabo e wc.; Antibagno con pilozza lavastracci;
- Pareti intonacate e rifinite con tinteggiatura tipo idropittura/ducotone;
- Controparete in muratura lungo la parete divisoria con il vano scale condominiale;
- Porta di ingresso in alluminio anodizzato brunito e vetri senza vetrocamera, dotata di saracinesca elettrica in metallo;
- Porta su area condominiale retrostante in ferro;
- Finestra di luce in ferro e vetro traslucido, dotata di grata in ferro;



Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile*Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 409/2018 R.G. Es.*

- Finestre Servizio Igienico e Antibagno in alluminio anodizzato brunito e vetro traslucido, dotate di grata in ferro;
- Porte interne in legno tamburato;
- Impianto elettrico in parte sottotraccia (tensione 220 V) ed in parte con tubazione esterna (tensione 380 V), frutti di ordinaria qualità, quadretto elettrico non a norma e privo di Certificazione di Conformità ex Legge 46/90;
- Impianto telefonico per linea fissa;
- Acqua calda sanitaria servita da scaldacqua elettrico;
- Impianto di riscaldamento assente;
- Impianto antifurto e/o di videosorveglianza assente;
- Condizionatore caldo/freddo nel locale deposito.

m) Valutazione dei beni

La formulazione del giudizio di stima può fondarsi su diversi procedimenti, che rappresentano ciascuno una diversa modalità per arrivare alla determinazione del valore di mercato del bene in esame.

La valutazione, pertanto, sarà effettuata tenendo conto di due metodi di stima e mediando i valori ottenuti.

METODO SINTETICO COMPARATIVO CORRETTO CON COEFFICIENTI DI MERITO*Determinazione della Superficie Commerciale*

La misurazione della *Superficie Commerciale* è stata eseguita, con riferimento al D.P.R. 23/03/1998 n° 138 ed alle “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per rilevazione dei dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare”, ovvero al lordo della superficie coperta dai muri perimetrali con un max di 50 cm., e per metà di quelli di confine con un max di 25 cm., nonchè al lordo dei tramezzi interni.

Sup. Commerciale = Sup. lorda u.i.

Sup. lorda u. i. = mq. 125,90

La Superficie Commerciale Complessiva, così misurata, risulta essere di mq. 125,90.



Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile*Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 409/2018 R.G. Es.**Assunzione del Valore Unitario di Stima*

Il Valore Unitario di Stima preso a riferimento, è stato desunto dai valori riportati nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia delle Entrate, valori che riguardano una porzione di territorio (Codice di Zona R) del Comune di Adrano (CT) all’interno della quale ricade la zona di ubicazione dell’immobile in procedura.

Tale valore sarà poi adeguato con coefficienti di merito in base alle caratteristiche specifiche dell’unità immobiliare oggetto della stima e che saranno descritti nel dettaglio partendo dalla zona, per poi passare all’esame del fabbricato nel suo insieme e quindi alla unità immobiliare vera e propria.

La Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia delle Entrate di Catania, per la porzione di territorio in esame, riporta per la Tipologia “Magazzini”, con stato di conservazione Normale, valori di mercato (aggiornati al 2° semestre 2019) che variano da un minimo di €. 200,00/mq. ad un massimo di €. 350,00/mq. (Allegato 14).

Ai fini della presente stima, tenuto conto dell’epoca di costruzione dell’unità immobiliare e tenuto conto del contesto specifico in cui è ubicata la stessa, possiamo assumere quale prezzo di mercato il **Valore Unitario di €. 300,00/mq.**

Caratteristiche specifiche della zona

L’unità immobiliare oggetto di procedura è ubicata lungo una diramazione della S.S. 284, strada questa che ricade in una zona periferica del Comune di Adrano (CT).

La zona risulta caratterizzata dalla presenza di pochi fabbricati, la maggior parte destinati ad attività economiche e commerciali di varia natura; risulta molto esigua la presenza di edifici destinati ad uso abitativo.

La zona non presenta elementi estetici predominanti, nè scorci caratteristici particolari; sono stati rilevati elementi artificiali macroscopici di particolare impatto visivo quali la linea ferroviaria della Circumetnea, la Stazione di quest’ultima, capannoni industriali, ecc..

La zona è dotata della necessaria urbanizzazione primaria quale acqua, luce, telefono, ecc., dispone, nelle vicinanze, di servizi comuni quali scuole, trasporti pubblici, ecc.; non si rileva, invece, nelle immediate vicinanze, la presenza di esercizi commerciali al minuto di varia natura, quali generi alimentari, farmacie, supermercati, né di locali di pubblico spettacolo, aree a verde attrezzato, ecc..

Valutando tutti gli elementi considerati, possiamo assumere come parametro di svalutazione del valore unitario, un coefficiente correttivo pari a: **0,98.**



Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile*Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 409/2018 R.G. Es.**Caratteristiche specifiche del fabbricato nel suo complesso*

Il giudizio sulla qualità degli elementi architettonici che costituiscono il fabbricato, può essere così sintetizzato: i prospetti non presentano alcun valore architettonico; non si riscontrano elementi significativi di spicco; la composizione architettonica generale dell'edificio risulta ordinaria; il portone d'ingresso in ferro e vetro, presenta caratteristiche estetiche e qualitative irrilevanti.

La conservazione del fabbricato, nel suo complesso, si può sintetizzare evidenziando la necessità di consistenti interventi di manutenzione ordinaria, nonché di finitura e coloritura dei prospetti.

Valutando tutti i parametri presi in considerazione possiamo ottenere un coefficiente di svalutazione del valore unitario pari a: **0,97**.

Caratteristiche specifiche dell'unità immobiliare

Le caratteristiche funzionali possono essere così riassunte: l'illuminazione naturale del locale deposito, analizzandola in più parti del medesimo, può essere giudicata nel suo complesso come appena sufficiente; la dimensione del locale risulta consona alle normali esigenze cui è destinato, evidenziando, altresì, una buona capacità di stoccaggio; lo sviluppo delle pareti e la geometria dello stesso consentono una buona installazione di scaffalature e attrezzature; il bagno risulta di qualità appena sufficiente e dotato dei necessari sanitari; adeguata la sua ubicazione.

Il locale, esteticamente, presenta le seguenti valutazioni: la porta d'ingresso, così come gli altri infissi di cui è dotato lo stesso, non presentano alcun carattere estetico; i rivestimenti murali di finitura si presentano in scadenti condizioni di manutenzione; la pavimentazione è giudicabile come esteticamente accettabile; si rilevano estese tracce di umidità da infiltrazione e da risalita in varie parti del locale, in particolar modo nell'Antibagno.

L'unità immobiliare è dotata di normale impianto elettrico sottotraccia, nonché di impianto elettrico con tensione 380 Volt distribuito in tubazione esterna, entrambi privi di certificazione a norma; è dotata di impianto idraulico e non risulta servita da impianto del gas per acqua calda sanitaria e riscaldamento; è dotata di impianto telefonico fisso.

Considerati tutti gli aspetti dell'unità immobiliare analizzati sino a questo punto, si ottiene un coefficiente di svalutazione del valore unitario pari a: **0,98**.



Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile*Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 409/2018 R.G. Es.**Calcolo del Coefficiente Correttivo Globale del Valore Unitario*

Abbiamo analizzato, in questa fase della stima, le tre realtà che influiscono sul valore degli immobili e cioè: la zona, il fabbricato nel suo complesso e l'unità immobiliare vera e propria, determinandone per ognuna il coefficiente di svalutazione o di rivalutazione relativo.

Moltiplicando, a questo punto, fra loro i valori derivati, otteniamo il coefficiente correttivo complessivo.

Coefficiente Correttivo complessivo = 0,93

Calcolo del Valore dell'unità immobiliare

Avendo considerato come valore di riferimento la cifra di Euro 300,00/mq. e moltiplicandola per il coefficiente correttivo di cui sopra, possiamo dire che il valore unitario corretto per l'immobile oggetto di stima può essere fissato in €/mq. 279,00.

Tenuto conto della superficie commerciale dell'unità immobiliare che come sopra detto, è quantificabile in mq. 125,90, possiamo dire che il più probabile valore di mercato per l'immobile oggetto di stima è di **Euro 35.126,10**.

STIMA A REDDITO

La Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Catania, per la porzione di territorio in esame, riporta per la Tipologia "Magazzini", con stato di conservazione Normale, valori di locazione (aggiornati al 2° semestre 2019) che variano da un minimo di €/mq. 1,00/mese ad un massimo di €/mq. 1,70/mese (Allegato 14).

Ai fini della presente stima, tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'unità immobiliare e tenuto conto del contesto specifico in cui è ubicata la stessa, possiamo assumere quale **Valore di locazione €/mq. 1,45/mese**, ovvero €. 182,55/mese.

Calcolo del Valore dell'unità immobiliare

1	Reddito Annuo Lordo presunto	€. 2.190,60
2	Spese per imposte, assicurazioni, oneri di manutenzione straordinaria, ecc. (valutati il 25% di 1)	€. 547,65
3	Reddito Annuo Netto presunto	€. 1.642,95



Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile*Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 409/2018 R.G. Es.*

Dal Reddito Annuo Netto così ricavato, capitalizzato al tasso del 4,5%, otteniamo che il più probabile valore di mercato per l'immobile oggetto di stima è di **Euro 36.510,00**.

I due metodi applicati hanno portato ad una modesta discordanza dei valori di stima; per quanto detto, il valore dell'immobile si ritiene congruo determinarlo come media dei valori ottenuti, pari dunque a **Euro 35.818,05**

VALORE DI STIMA IMMOBILE : €. 35.818,00 in c.t.*Determinazione del Valore di Vendita*

Il Valore di Vendita dei beni da esecuzione, non può coincidere, però, col Valore di Stima.

* Al Valore di Stima dovrà essere detratto l'importo per la regolarizzazione dell'unità immobiliare, allo stato attuale valutato complessivamente in **€. 3.945,25**.

* Dovrà essere detratto, altresì, l'importo per l'adeguamento minimo dell'impianto elettrico e per il rilascio della Certificazione di Conformità ex Legge 46/90, valutato complessivamente in **€. 650,00**.

Pertanto il valore dell'immobile risulta pari a:

€. 35.818,00 - €. 3.945,25 - €. 650,00 = **€. 31.222,75**

* Si evidenzia, inoltre, che il periodo di tempo che trascorre tra la valutazione e la vendita dell'immobile in procedura, il minore interesse dell'attuale proprietario alla corretta manutenzione dell'immobile stesso, l'**assenza della garanzia per vizi** del bene venduto, determinano un rischio inerente lo stato del bene che al momento della vendita può essere diverso da quello verificato in corso di accesso.

Per tenere conto di tale rischio, si detrae dal valore dell'immobile un valore percentuale pari al 15% ottenendo in definitiva un importo pari a €. 26.539,34, pertanto ne segue che:

VALORE DI VENDITA da esecuzione immobiliare = €. 26.540,00 in c.t.

n) Vendita dei beni

Il lotto e unico ed è costituito da un solo immobile.

o) Documentazione fotografica dei beni

La documentazione fotografica è riportata in allegato alla presente.



Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile*Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 409/2018 R.G. Es.***p) Valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato**

La quota di pertinenza del debitore esecutato è in ragione di 1/1.

q) Beni pignorati in quota

Non sono presenti beni pignorati in quota.

Si riporta di seguito la Scheda Riepilogativa relativa all'immobile stimato:

SCHEDA RIEPILOGATIVA

Locale Deposito sito in Adrano (CT), Contrada Catena Petrosa s.n., in Catasto Fabbricati al Fg. 58, Partic. 1638, Sub 10, Categ. C/2, Classe 6, Consist. 102,00 mq., Rendita € 331,88.

L'unità immobiliare è un locale deposito sito al Piano Terra di un fabbricato di tipo condominiale posto nell'area retrostante una Stazione di Servizio.

L'unità si sviluppa quasi interamente su unico livello ed è costituita da un unico grande vano e da un piccolo Servizio Igienico retrostante, provvisto di Antibagno, posto a quota rialzata.

L'attuale disposizione interna dell'immobile fornisce una Superficie Utile Netta pari a mq. 110,67 di cui mq. 103,30 il locale Deposito e mq. 7,37 il Servizio Igienico con Antibagno. L'altezza utile interna risulta pari a ml. 3,81 tranne il Servizio Igienico con Antibagno la cui altezza misura ml. 2,75.

Valore di vendita = € 26.540,00

CONCLUSIONI

Con la presente perizia si è cercato di fornire al G.E., oltre la stima, tutti i dati necessari per la vendita dell'immobile oggetto della presente procedura.

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

Catania 12/09/2020

Firmato digitalmente da
SILVIO TORRE

CN = TORRE SILVIO
O = Ordine degli Ingegneri della Provincia di
Catania
T = Ingegnere
C = IT

Il C.T.U.

Dott. Ing. Silvio Torre

Si riporta di seguito l'Elenco degli Allegati alla presente Relazione:

ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO 1 - PEC Inizio Operazioni Peritali a Legale Creditore
- ALLEGATO 2 - PEC Inizio Operazioni Peritali a Creditore Interventuto
- ALLEGATO 3 - Raccomandate AR Inizio Operazioni Peritali a Esecutato
- ALLEGATO 4 - Verbale di Inizio Operazioni Peritali
- ALLEGATO 5 - Mappa Catastale
- ALLEGATO 6 - Atto di Compravendita
- ALLEGATO 7 - Ispezione Ipotecaria
- ALLEGATO 8 - Visura Catastale Storica
- ALLEGATO 9 - Planimetria Catastale
- ALLEGATO 10 - Planimetria Stato di Fatto
- ALLEGATO 11 - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 107 del 30/11/1995
- ALLEGATO 12 - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 153 del 08/11/2011
- ALLEGATO 13 - Comunicazione dell'U.T.C.
- ALLEGATO 14 - Banca Dati Quotazioni Immobiliari
- ALLEGATO 15 - Ricevute Spese Sostenute

Documentazione Fotografica (da Foto 1 a Foto 15)

Ricevute di trasmissione Perizia: PEC Legale Creditore Procedente

PEC Creditore Interventuto

Raccomandata A/R Parte Esecutata

