

TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 1100/2017

GE : DOTT. SSA GALLUCCI FLORIANA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. PREMESSA	3
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA E RISPOSTA	
AI QUESITI	3
a- Identifichi esattamente i beni pignorati,.....	3
b- Verifichi la correttezza dei dati riportati nel pignoramento	4
c- verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore.....	4
d- accerti l'esatta provenienza dei beni	4
e- Segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere.....	5
f- "ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI" accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli da cancellare con decreto di trasferimento.....	5
g- Provveda alla identificazione catastale dell'immobile	5
h- "DESTINAZIONE URBANISTICA" indichi , la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale.....	6
i- "REGOLARITA' EDILIZIA" accerti per i fabbricati la conformità alla vigenti norme in materia urbanistica-edilizia	6
j- In caso di immobili abusivi , controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 ,dpr 380/2001 e gli eventuali costi della stessa.....	6
k- 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 dell'art.40.6 comma della legge n. 47/85 o dell'art. 46 c5 DPR 380/01,.....	7
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	7
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 carattere storico-artistico.....	7
n- Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente.....	7
o- Verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello e uso	8
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.....	8
q- Accerti se i beni siano occupati dal debitore o da terzi , affittati o locati.....	8
r- Elenchi ed individui i beni , per le operazioni di vendita	9
s- “STIMA” appartamento sito a Catania via Valenti ■ , in riferimento agli attuali prezzi di mercato,	9
t- Tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto in una misura tra il 15 ed il 20%.....	10,11,12
u- “PIANO DI VENDITA” indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto in più lotti	13
v- Alleghi idonea documentazione fotografica.....	13
w- Accerti in cui si tratta di bene indiviso , la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise.....	13
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.....	13
3. CONCLUSIONI.....	13
4. SCHEMA RIASSUNTIVO.....	14

1. PREMESSA

Con atto di pignoramento immobiliare , notificato alla parte esecutata a breve mani il 06/09/2017 su istanza da parte di Italfondiaro SPA nella qualità di mandataria di Banca Intesa Sanpaolo SPA in persona del suo difensore [REDACTED] elettivamente domiciliato in Paternò in P.zza M. D'Ungheria n. 10 , presso lo studio [REDACTED] [REDACTED] ,vengono sottoposti a pignoramento i seguenti immobili :

-Appartamento per civile abitazione sito a Catania in via Valenti [REDACTED] , piano 1°, censito al N.C.E.U. [REDACTED] 5 il tutto per la quota di 1/1 ;

Con decreto di nomina il G.E. nominava il ctu Geom. Ragusa Sebastiano Mario ,il quale accettava l'incarico ed inviava regolare PEC in data 01/10/2019 . Il Giudice Esecutore fissava il deposito della relazione tecnica non oltre i 30 giorni prima dell'udienza del 21/01/2020.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Come da disposizioni in ordine al proprio mandato il sottoscritto [REDACTED] [REDACTED] qualità di custode giudiziario dell'immobile con il quale congiuntamente si stabiliva la data per le operazioni peritali nell'unità immobiliare . In data 15/10/2019 inviava raccomandata AR n. 3005741004993 agli esecutati con l'invito a presentarsi in data 06/11/2019 alle ore 10.30 nell'immobile oggetto di procedura esecutiva , per le operazioni di rito. Arrivato sui luoghi insieme al custode giudiziario era presente l'esecutato che a seguito di immediati chiarimenti dava ampia disponibilità ad accedere nell'immobile . Si sono effettuati i rilievi metrici di tutti i vani e servizi del piano primo controllando eventuali difformità con le planimetrie catastali ed effettuando le ritrazioni fotografiche sia interne che esterne . Lo scrivente prendeva atto di quanto dichiarato e alle ore 11.00 chiudeva il verbale riservandosi ,previo avviso alle parti ,di poter tornare sui luoghi. Si sono effettuate le varie indagini negli uffici di competenza , di cui ufficio tecnico comune di Catania, Agenzia delle Entrate , Conservatoria e reperito tutta la documentazione necessaria ai fini di accertare eventuali irregolarità.

Sulla scorta di tutta la documentazione già in atti , di quella ulteriore acquisita , dei rilievi e riscontri effettuati in loco, il sottoscritto si accinge a dare risposta ai seguenti quesiti postogli:

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 ;

Trattasi di un appartamento sito nel comune di Catania via Valenti [REDACTED] piano 1° , il tutto censito al N.C.E.U. [REDACTED], categ. A/3 classe 3 , consistenza 5 vani rendita € 322.79 .

Si accede all' unità immobiliare dal civico [REDACTED] di via Valenti (ingresso corpo scala condominiale) , confina a nord e ad est con altra ditta in aderenza non meglio identificata a sud con la stessa via Valenti e a ovest con la via Belfiore .

b- verifichi la correttezza dei dati riportati nel 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 ;

I dati riportati nel pignoramento e nella nota sono corretti , il pignoramento ha colpito le quote spettanti al debitore e vi è 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 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;

I beni oggetto di pignoramento sono di proprietà degli esecutati in regime di comunione dei beni di cui :

- Appartamento f. 69 particella 11567 [REDACTED] proprietà 1/ [REDACTED]
[REDACTED]

d-accerti l'esatta provenienza dei beni , 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 ;

Il bene agli esecutati è pervenuto per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale per atto di compravendita del 09/11/2004 notaio Marco Cannizzo rep. 30037/15019 trascritto il 10/11/2004 ai nn 60443/37651 da potere di [REDACTED] di cui era pervenuto per la quota di 48/96 indivisi per atto di compravendita del 03/12/1992 notaio Vigneri Giovanni rep. 6591 trascritto il 09/12/1992 ai n. 46303/33554 [REDACTED] [REDACTED] , mentre in ragione di 16/96 indivisi per atto di compravendita del 10/12/2001 notaio Francesco Mazzullo rep.10737 trascritto il 14/12/2001 ai n. 45969/34628 [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 6/96 ; [REDACTED] per la quota di 1/96 ; [REDACTED]

██████████ per la quota di 1/96 ; ██████████
██████████ per la quota di 6/96 ; ██████████
██████████

In ragione di 32/96 indivisi unitamente ai suddetti venditori per le quote sopra specificate e tutti per la quota totale di 1/2 , in morte di ██████████ deceduta il 14/06/2000 giusta dichiarazione di successione del 09/12/2000 reg. a Catania rep. 42/3625/1 trascritta il 03/12/2012 ai n. 60485/49170.

N.B Non risulta trascritta l'accettazione di eredità .

██████████ detta quota pari ad 1/2 era pervenuta in virtù dell'atto di compravendita del 03/12/1992 notaio Vigneri Giovanni rep.56591 trascritto il 09/12/1992 ai nn 46303/33554 , il tutto come si evince dalla certificazione notarile allegata agli atti .

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;

E' stato possibile accertare in maniera completa ai beni pignorati .

f- "ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI" da cancellare con decreto di trasferimento ;

Come da certificazione notarile agli atti risulta da cancellare con decreto di trasferimento le seguenti formalità :

- ***Ipoteca volontaria*** a garanzia del mutuo concesso con atto del 09/11/2004 notaio Marco Cannizzo ██████████ a favore di Banca Sanpaolo IMI S.p.A contro gli esecutati capitale € 45.000,00 ipoteca € 90.000,00 durata 15 anni .

- ***Pignoramento*** trascritto presso l'ufficio del territorio di Catania il ██████████ ██████████ a favore di Banca Intesa Sanpaolo S.P.A (*procedura pendente in corso n. 1100/2017, oggetto di stima*).

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 ;

Alla data del sopralluogo lo stato dei luoghi è conforme alle planimetrie catastali ad eccezione :

A) Appartamento F. 69 part. 11567 ██████████

- Realizzazione di pareti divisorie con diversa distribuzione degli spazi interni +variazione altezza interna di interpiano (vedi allegato 03) ;

h- indichi , previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica , la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente ;

Il sottoscritto non ha ritenuto necessario richiedere il certificato di destinazione d'uso . Da controlli agli uffici competenti e visione del piano regolatore Generale del comune di Catania il bene ricade all'interno della zona "D1" e nella zona di influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa ai sensi dell'art.707 del codice della navigazione aerea .

i- "REGOLARITA' EDILIZIA" accerti per i fabbricati la conformità alla vigenti norme in materia urbanistica-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 autorizzati .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 ;

Trattasi di un appartamento facente parte di un fabbricato condominiale costruito negli anni trenta composto da tre elevazioni fuori terra con annesse botteghe sottostanti ubicato ad angolo tra la via Belfiore e la via Valenti . Da ricerche nell'archivio storico del comune di Catania non si riscontra nessun progetto o licenza quindi considerato la tipologia costruttiva nonché la presentazione della planimetria catastale del 31/12/1939 si può accertare che la costruzione dell'immobile risale ad una data anteriore al 1942 , quindi la sua realizzazione è da considerarsi legittima e non necessaria.

Negli anni sono stati realizzati delle difformità interne come si evince anche dalla planimetria catastale di cui :

-Realizzazione di pareti divisorie con diversa distribuzione degli spazi interni (vedi allegato 03).

j- in caso di immobili abusivi , controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 ,dpr 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;

L'immobile non è abusivo ad eccezione delle difformità evidenziate al punto precedente e per lo stesso non ci sono istanze di condono edilizio.

k- 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 dell'art.40.6 comma della legge n. 47/85 o dell'art. 46 c5 DPR 380/01, chiarisca , quindi se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del.DL 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 .

Gli immobili pignorati presentano difformità e non si trovano nelle condizioni previste dell'art.40.6 comma della legge n. 47/85 e non è condonabile ai sensi del DL 269/2003.

Le lievi difformità sono regolarizzabili ai sensi del comma 3 art. 3 della L.R 16/2016 C.I.L.A in sanatoria di cui :

--Realizzazione di pareti divisorie+ diversa distribuzione interna ; (vedi allegato 03).

Si tratta di opere sanabili ai sensi del comma 3 art. 3 della L.R 16/2016 C.I.L.A in sanatoria di cui :

-Cila in sanatoria Comune di Catania + rilievi e redazione di elaborati grafici + relazione tecnica + documentazione fotografica +accatastamento-+sanzione per opere realizzate (€ 1000.00) + + diritti di segreteria € 160,00 +SCA= € 3.000,00 ;

- Costo totale regolarizzazione € 3.000,00 -

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 .

L'immobile risulta regolare con difformità sanabili, di cui meglio analizzato al punto K, inoltre non esistono ordinanze oggetto di demolizione.

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 carattere storico-artistico ;

La zona di ubicazione del fabbricato ospitante l'immobile oggetto della presente perizia , è vincolata dall' influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa ai sensi dell'art.707 del codice della Navigazione Aerea . A carico dei potenziali acquirenti dell'unità immobiliare resteranno le quote condominiali calcolate in funzione dei millesimi di proprietà di cui , millesimi di proprietà generale e millesimi di proprietà comuni di cui corpo scala e fognature (Da quanto dichiarato dall'esecutato non esiste nessun condominio ne amministratore).Inoltre gli oneri condominiali (spese ordinarie) non pagate , saranno a carico dell' acquirente per l'anno in corso e l'anno precedente dall' aggiudicazione dell' immobile ai sensi dell'art. 63.

Non sono state riscontrate convezioni matrimoniali e provv. di assegnazione casa coniugale , trascritti contro i debitori .

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

Le formalità , vincoli e oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati e non opponibili all' acquirente vengono elencati in maniera particolareggiata al *punto f*.

Costi per la cancellazione delle formalità

In merito ai costi da sostenere per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile il quale dovrebbero essere inopponibili all' acquirente salvo giusta disposizione del g.e , si consideri che :

- La cancellazione di ogni *singolo pignoramento* ha un costo pari ad € 294,00 per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo ;
- La cancellazione di ogni *ipoteca volontaria* , comporta un costo pari ad € 35,00 per tasse ipotecarie ;
- La cancellazione di ogni altra *ipoteca volontaria e ipoteca giudiziale* comporta un costo pari ad € 94.00 per tasse ipotecarie e bollo oltre lo 0.50% dell'importo totale iscritto con un minimo di € 262,00.

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;

L'immobile pignorato non è gravato da censo , livello o uso civico.

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;

L'importo annuo delle spese di manutenzione e gestione ammonta a circa euro 350,00 tra spese condominiali e imposte varie .

Per lo stato di eventuali procedimenti giudiziari abbiamo :

- *Pignoramento* trascritto presso l'ufficio del territorio di [REDACTED] a favore di Intesa San Paolo S.P.A (*procedura pendente in corso n. 1100/2017, oggetto di stima*).

- *Decreto ingiuntivo* [REDACTED] del giudice di pace di Catania [REDACTED] [REDACTED] (*procedura pendente in corso di cui atto di intervento alla procedura 1100/2017*).

q-” OCCUPAZIONE DEI BENI” accerti se i beni siano occupati dal debitore o da terzi , affittati o locati indicandone 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 .

I beni ubicati nel comune di Catania via Valenti [REDACTED] piano 1 , risultano *occupati dagli esecutati*.

r- "DESCRIZIONE DEL BENE" 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 trovano , 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 per gli impianti la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario , i costi necessari al loro adeguamento ;

Descrizione dei beni pignorati

-Appartamento quota 1/1 sito nel comune di Catania via [REDACTED] piano 1° il tutto censito al N.C.E.U. al F.69 Particella 11567 [REDACTED] 5, categ. A/3 classe 3 consistenza 5 vani rendita € 322.79.

Trattasi di un appartamento al piano primo facente parte di un fabbricato condominiale costruito negli anni trenta composto da tre elevazioni fuori terra con annesse botteghe sottostanti ubicato ad angolo tra la via Belfiore e la via Valenti . Detto fabbricato costruito in muratura portante in pietra lavica e mattoni rifinito con balconate in pietra bianca completati da ringhiera in ferro lavorato. Ubicato nell'area di San Cristoforo in zona piena di attività commerciali e vicino la vie principali Plebiscito e Concordia .

L'immobile si presenta in un buono stato di manutenzione ; esso è composto da un ingresso pedonale del corpo scala comune al piano terra di via [REDACTED], angolo con la via Belfiore (allegato 01 foto 01-02), vano scala interno (allegato 01 foto 03), ingresso disimpegno (allegato 01 foto 04-05), vano letto 1 (allegato 01 foto 06), vano letto 2 (allegato 01 foto 07), vano soggiorno (allegato 01 foto 08) , vano cucina (allegato 01 foto 09), vano ant.w.c (allegato 01 foto 10) vano w.c (allegato 01 foto 11) con annessi balconi uno ad angolo con la via Belfiore e tre prospicienti alla via Valenti (allegato 01 foto 01-02) .

Detta unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq 77.00 di cui utile di mq 64.35 per un'altezza interna media di ml 3.50 . La superficie non residenziale di cui balconi n.4 di pertinenza sviluppa circa mq 3.00, il tutto per una **superficie commerciale di mq 78.00** (allegato 03).

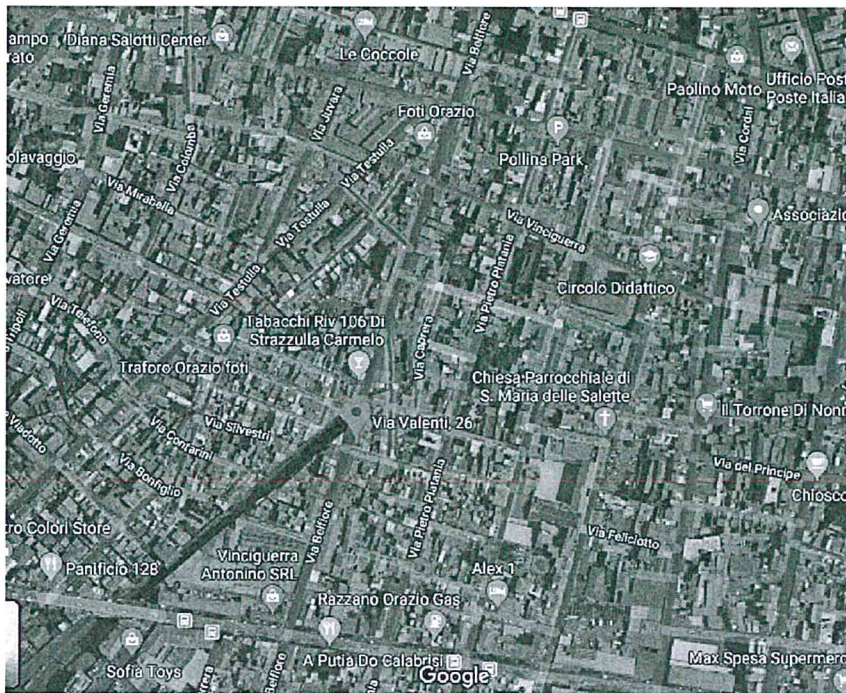
Rifiniture e stato : Le condizione dell'immobile in questione sono buone in relazione al suo stato di mantenimento e conservazione. Si sono rilevate le seguenti caratteristiche e rifiniture:

- Facciata esterna e balconi (*in buono stato di mantenimento*);
- La pavimentazione interna in gres (*in buono stato di mantenimento*);
- Le pareti dei vani sono tinteggiate con pittura effetto spugnato (*in buono stato di mantenimento*);
- Porta di ingresso Blindata color noce (*in buono stato di mantenimento*);
- Gli infissi esterni sono in alluminio verniciato (*in buono stato di mantenimento*);
- Gli infissi interni sono in alluminio bianco e vetro camera (*in buono stato di mantenimento*);
- Impianto di riscaldamento e raffrescamento con n. 2 condizionatori (*in buono stato di mantenimento*);
- Impianto idrico sottotraccia (*in buono stato di mantenimento*);
- Impianto elettrico (*in buono stato di mantenimento*);
- Vano bagno con finestra , rivestito di maiolica fino ad h.2.20 con boxdoccia, bidè, lavabo e vaso (*in buono stato di mantenimento*);
- Corpo scala condominiale in marmo e pareti tinteggiate con idropittura (*in mediocre stato di mantenimento*);

- s.- t "STIMA" determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato eseguendo il 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 assenza di garanzie per vizi del bene venduto in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato, nonché eventuali spese condominiali insolute;

Metodo di Stima e Valutazione dell'immobile.

Per la valutazione dell'immobile lo scrivente seguirà il procedimento di stima sintetico comparativo a prezzi unitari di mercato, che consiste nel raffrontare il bene da stimare con altri beni analoghi dei quali si dispone dei reali prezzi di mercato praticati in libere contrattazioni di compravendita avvenute di recente. Tale comparazione dovrà essere opportunamente corretta in relazione alle caratteristiche intrinseche e estrinseche proprie del bene oggetto di stima tenendo soprattutto conto dell'area periferica in cui è ubicato , la sua epoca di costruzione, il suo stato di mantenimento, oltre a tenere conto delle quotazioni riportate dall'Osservatorio del mercato immobiliare 2019 primo semestre (Valori OMI min 750 – max 1100 abitazione di tipo economico).



Localizzazione immobile

Il sottoscritto sulla scorta degli elementi raccolti ritiene di poter valutare l'immobile per un prezzo medio di €/mq 1.000,00 di cui a detto valore sarà, tuttavia, applicato un coefficiente di correzione per "aggiornare" il fabbricato al suo stato effettivo e quindi al suo reale valore commerciale.

- Adozione dei criteri di correzione:

Come già detto, per fissare il corretto valore unitario all'immobile da periziare è di rigore applicare dei coefficienti correttivi. I principali elementi caratteristici che concorrono nella determinazione del coefficiente di degrado sono:

- *la vetustà (cioè l'età della costruzione);*
- *lo stato di conservazione;*
- *l'ubicazione del fabbricato;*

- Coefficiente di vetustà (Kv) .

Per quanto concerne la **vetustà**, si ritiene possa adottarsi un coefficiente riduttivo percentuale del 3% al 10 anno, del 5% al 20 anno e del 10% al 35 anno del 20% al 80 anno e quindi nel nostro caso essendo l'immobile costruito intorno al 1938, si applicherà il coefficiente di riduzione del -20%.

-Stato di conservazione (Sc) .

In merito allo **stato di conservazione** e di manutenzione generale, si possono adottare sostanzialmente tre valori e cioè buono, medio e scadente. Al coefficiente **buono** si associa il

coefficiente migliorativo del +5%, per quanto riguarda quello **medio** nessun coefficiente correttivo, ed infine per quanto concerne quello **scadente** il coefficiente di deprezzamento - 10%, nel nostro caso essendo l'immobile in condizioni buone (come meglio analizzato in dettaglio al punto osservazioni generali)si applicherà il coefficiente +5%.

-Coefficiente d'ubicazione (Ku) .

L'ubicazione del fabbricato può influire sul coefficiente complessivo di degrado, in rapporto alla posizione del fabbricato rispetto alle attività economiche collegate, alle vie d'accesso ed ai mezzi di comunicazione. Il coefficiente varia dal +10% al - 10%.

Nel nostro caso pare corretto adottare un coefficiente migliorativo pari a +5% che tiene conto della posizione , ma sempre vicino al centro delle grandi vie di comunicazione .

- Coefficiente globale = Kv-20%+Sc +5% +Ku+5% = -10 %

Superficie commerciale	78.00 mq
Costo unitario	1 .000,00€/mq
Sommatoria dei coeff. di correzione	- 10 %
Costo unitario deprezzato	900.00€/mq

Superficie commerciale + valore di mercato = valore immobiliare

mq 78x €/mq 900.00 = € **70.200.00**

-Valore €/mq 900,00-

-Valore complessivo €70.200,00-

- Appartamento piano 1°-

-Adeguamento e correzione della stima

- Per assenza di garanzie per vizi del bene venduto con diminuzioni di valore di mercato in misura del 15%€ 10.530,00

- Per spese tecniche ,oneri urbanistici e catastali inerenti le regolarizzazioni (come meglio analizzate al punto J) ... € 3.000,00

-Per spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (analizzate al punto p).....€ -

Totale..... € 13.530.00

Valore immobili al netto delle detrazioni nello stato di fatto in cui si trovano:

-Valore commerciale € 70.200 -13.530.00= € 56.670.00

in cifra tonda € 57.000,00

- Appartamento piano1° di civile abitazione-

LOTTO UNICO

€ 57.000,00

u- "PIANO DI VENDITA" indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un 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 ;

In base alle considerazioni e valutazioni effettuate sopra descritte lo scrivente suggerisce la vendita in un **unico lotto** .

Quota 1/1 di Appartamento , censito al N.C.E.U. al f. 69 Particella 11567 [REDACTED] con annesso corpo scala comune .

Immobile categoria A/3 composto da un ingresso corpo scala comune + vano ingresso/dis + n.2 vani letto + vano soggiorno + vano cucina + zona servizi con bagno e antibagno + annessi corpi accessori di cui n. 4 balconi uno prospiciente la via Belfiore e tre la via Valenti.

Superficie commerciale totale di mq 78.00 (allegato 03).

v- alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo l'indicazioni di cui al Mod.1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

Rilievo fotografico da n.0 a n.11 (vedi allegato 01).

w- accerti in cui si tratta 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 ;

Si tratta di bene appartenenti esclusivamente ai debitori esecutati, per la proprietà di ½ ciascuno .

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 proprietari .

Non insistono beni pignorati in quota .

3. CONCLUSIONI

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte e nei termini quanto richiesto nel mandato, il sottoscritto Geom. Ragusa Sebastiano Mario rassegna la presente relazione di consulenza tecnica, che si compone di n. 14 pagine e di n. 6 allegati suddivisi in fascicoli A e B e rimane a disposizione della S.V. Illma per qualsiasi chiarimento necessario , in merito alla presente .

li 11.01.2020

Il C.T.U Geom. Ragusa Sebastiano Mario

4. SCHEMA RIASSUNTIVO

- **Procedura esecutiva** : n. 1100/2017 ; **Parte procedente** : Banca Intesa Sanpaolo Spa;
- **Identificazione beni pignorati** : Appartamento sito a Catania in via Valenti [REDACTED] , piano 1°, censito al N.C.E.U. al f. 69 Particella 11567 [REDACTED] il tutto per la quota di 1/1 ;
- **Proprietà dei beni oggetto di pignoramento**: [REDACTED]
[REDACTED] ciascuno in comunione dei beni;
- **Dati riportati nel pignoramento e nota di trascrizione**: Corretti;
- **Continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente**: Non risulta trascritta [REDACTED]
[REDACTED] . Come si evince dalla relazione notarile e visure ;
- **Iscrizioni e trascrizioni da cancellare** : Ipoteca volontaria [REDACTED]
Pignoramento trascritto ai [REDACTED] ;
- **Atti di intervento alla procedura** : Decreto ingiuntivo [REDACTED] del giudice di pace di Catania ;
- **Regolarità urbanistica**: Risulta regolare con variazione di distribuzione interna ;
- **Richieste di sanatoria** : Nessuna ;
- **Occupazione dell'immobile**: Occupato dagli esecutati ;
- **Condizioni dell'immobile** : Buone ;
- **Spese tecniche ,oneri urbanistici e catastali inerenti le regolarizzazioni**: € 3.000,00 ;
- **Valore commerciale del lotto**: € 57.000.00

La presente CTU per disposizione sul rispetto della privacy dei debitori esecutati , e suddivisa in due distinti fascicoli contenenti le seguenti trattazioni :

Fascicolo A contenente :

- Relazione di consulenza tecnica ;
- Allegato n°01 –Documentazione fotografica dell'immobile da 01 a 11 ;
- Copia fotostatica ordinanza d'incarico .

Fascicolo B contenente :

- Allegato n°02- verbale di sopralluogo ;
- Allegato n°03- documentazione tecnica riguardante l'immobile ;
- Allegato n°04 -copia conforme titolo di proprietà ;
- Allegato n°05- comunicazioni alle parti interessate ;
- Allegato n°06- Foglio contenente le generalità dei debitori esecutati ;

Il C.T.U Geom. Ragusa Sebastiano Mario