

TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 474/2019

ERNOLD NPL 2017 S.R.L.

CONTRO

DEBITORE ESECUTATO

G.E. DOTT. NELLY GAIA MANGIAMELI

ESPERTO PER LA STIMA

DOTT. ARCH. MARIA GUARDIA MANULI

Sommario

1. Premessa.....	- 3 -
2. Immobili sottoposti a pignoramento.....	- 4 -
3. Risposte ai quesiti in mandato.....	- 4 -
3.a) Identificazione esatta dei beni pignorati	- 4 -
3.b) Verifica della correttezza dei dati.....	- 5 -
3.c) Verifica della proprietà dei beni	- 5 -
3.d) Accertamento dell'esatta provenienza dei beni	- 6 -
3.e) Completezza della documentazione prodotta	- 7 -
3.f) Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.....	- 7 -
3.g) Identificazione catastale	- 7 -
3.h) Acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica ..	- 8 -
3.i) Conformità urbanistico-edilizia	- 8 -
3.j) Sanabilità abusiva	- 9 -
3.k) Vincoli locativi	- 9 -
3.l) Descrizione del bene.....	- 10 -
3.m) Determinazione del valore di mercato.....	- 12 -
3. n) Metodologia di vendita - lotti.....	- 15 -
3.o) Documentazione fotografica e catastale.....	- 15 -
3.p) Bene indiviso.....	- 16 -
3.q) Più beni pignorati in quota	- 16 -
4. Conclusioni.....	- 16 -
5. Allegati	- 17 -

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione tecnica dell'esperto Arch. Maria Guardia Manuli inerente la causa n° 474/2019, promossa da Ernold NPL 2017 s.r.l. contro il debitore esecutato.

1. PREMESSA

Con ordinanza del G.E. dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli comunicata tramite PEC in data 26/02/2021, la sottoscritta Maria Guardia Manuli veniva nominata per l'affidamento della Procedura Esecutiva Immobiliare.

In data 08/03/2021 l'esperto, presa visione del fascicolo, prestava telematicamente il giuramento di rito. La data d'inizio delle operazioni peritali veniva fissata convocando il debitore tramite Posta raccomandata A/R ed il creditore tramite PEC, presso l'appartamento pignorato in data 14/05/2021 alle ore 09:30 (Cfr. All. 1 - All. 2 - All. 3). Il sopralluogo è stato disertato dalle parti chiamate in causa.

Successivamente, a seguito di accordo con il debitore esecutato, è stato fissato un sopralluogo per il giorno 22/05/2021 alle ore 9:00 presso l'immobile pignorato, comunicato al debitore e al creditore tramite PEC (Cfr. All. 4 - All. 5 - All. 6). Nel luogo e nel giorno prefissato dell'incontro, con la presenza dell'avvocato del debitore esecutato e dell'occupante, si è proceduto all'accesso negli immobili di cui ai lotti 2, eseguendo diverse fotografie e i rilievi necessari all'esecuzione del mandato, e alla fine delle stesse, è stato redatto il verbale di secondo sopralluogo (Cfr. All. 7).

Successivamente, veniva fissato un nuovo sopralluogo in data 09/09/2021, comunicato al debitore e al creditore tramite PEC, presso l'appartamento pignorato di cui al lotto 1 (Cfr. All. 8 - All. 9 - All. 10). A causa dell'assenza del debitore esecutato non è stato possibile effettuare il sopralluogo, pertanto è stata fissata una nuova data per il giorno 14/09/2021 alle ore 16:00 presso l'appartamento pignorato di cui al lotto 1, comunicato al debitore e al creditore tramite PEC (Cfr. All. 11 - All. 12 - All. 13). Nel luogo e nel giorno prefissato dell'incontro, con la presenza del debitore esecutato e dell'avvocato del debitore, si è proceduto all'accesso negli immobili di cui ai lotti 1, eseguendo diverse fotografie e i rilievi necessari all'esecuzione del mandato, e alla fine delle stesse, è stato redatto il verbale di secondo sopralluogo (Cfr. All. 14). Contemporaneamente e successivamente venivano esperite le ulteriori indagini al fine di espletare compiutamente il mandato conferito dal G.E. Le risultanze ottenute vengono rassegnate nel presente elaborato, corredate dalla documentazione necessaria.

2. IMMOBILI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO

Oggetto di pignoramento immobiliare è la **proprietà** dei seguenti immobili:

- 1) **Nuda proprietà dell'appartamento** sito in Catania in via Claudio Claudiano n. 14, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Catania al **foglio 7, particella 2117 sub 3**;
- 2) **Piena proprietà della bottega** sita in Catania Piazza Trento n. 2, riportata nel N.C.E.U. del Comune di Catania al **foglio 69, particella 18411 sub 158**.

In sede di sopralluogo è emerso che l'immobile identificato al lotto 2, risulta unificato con altre due unità immobiliari adiacenti, identificate nel N.C.E.U. del Comune di Catania al **foglio 69, particella 18411 sub 159 e 165**. Considerato che le tre unità immobiliari, pur essendo catastalmente distinte, costituiscono di fatto un unico immobile, la presente relazione e le indagini effettuate, in parte, sono state estese anche alla porzione di immobile non pignorato.

3. RISPOSTE AI QUESITI IN MANDATO

3.A) IDENTIFICAZIONE ESATTA DEI BENI PIGNORATI

LOTTO 1 - Abitazione

Trattasi di una villetta bifamiliare con giardino di pertinenza esclusiva, posto all'interno di un complesso edilizio sito in Catania in via Claudio Claudiano n. 14.

DATI CATASTALI

In catasto i beni pignorati sono così identificati:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
	7	2117	3	1		A/2	6	10,5 vani	250 m ²	Euro 1.653,95
Indirizzo	VIA CLAUDIO CLAUDIANO n. 14, piano S1-T-1-2									

Di proprietà del DEBITORE ESECUTATO per 1/1 e con DIRITTO DI ABITAZIONE in regime di separazione dei beni del XXXXXXXXXX

CONFINI

Confrontando i dati emersi dal sopralluogo con quelli emersi dagli atti e dai documenti prodotti, si evince che i confini esatti sono i seguenti: l'immobile confina a Sud con viale condominiale, a Nord Est ed Ovest proprietà di altra ditta dello stesso complesso condominiale.

CONFORMITÀ DEI DATI

Analizzando i dati catastali prodotti, si è constatato che non vi sono delle **difformità tra la**

planimetria catastale e lo stato di fatto.

LOTTO 2 - Bottega

Trattasi di una porzione di bottega posta all'interno di un complesso edilizio sito in Catania in Piazza Trento n. 2. La bottega adibita ad ufficio è di fatto ed urbanisticamente unificata con i sub 159 e 165 di proprietà di terzi e non oggetto di pignoramento.

DATI CATASTALI

In catasto i beni pignorati sono così identificati:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
	69	18411	158	1		C/1	6	182 m ²	217 m ²	Euro 6.448,07
Indirizzo		PIAZZA TRENTO n. 2, piano T- 1								

Di proprietà del DEBITORE ESECUTATO per 1/1 e con DIRITTO DI USO de [REDACTED]

CONFINI

Confrontando i dati emersi dal sopralluogo con quelli emersi dagli atti e dai documenti prodotti, si evince che i confini esatti sono i seguenti: l'immobile confina a Nord e Est con immobili di altra ditta dello stesso complesso, a Sud con la porzione di bottega identificata al sub 165, a Ovest con via Guglielmo Oberdan.

CONFORMITÀ DEI DATI

Analizzando i dati catastali prodotti, si è constatato che non vi sono **difformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto.**

3.B) VERIFICA DELLA CORRETTEZZA DEI DATI

Dopo aver analizzato la documentazione prodotta e i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, è stato accertato che **il pignoramento ha colpito quote spettanti al debitore e che c'è corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione.**

3.C) VERIFICA DELLA PROPRIETÀ DEI BENI

Secondo quanto indicato sull'atto di conferimento in società il [REDACTED] interviene in nome proprio e come amministratore e legale rappresentante del debitore esecutato, conferendo i seguenti beni oggetto di pignoramento. Si precisa che all'atto di donazione dell'immobile di cui al lotto 1 – Abitazione e all'atto di acquisto dell'immobile di cui al lotto 2 – Bottega, [REDACTED] libero ed accetta l'intera proprietà dell'immobile. Pertanto, alla data del pignoramento, le proprietà in capo al [REDACTED] e di conseguenza al debitore

esecutato sono: la piena proprietà degli immobili oggetto di pignoramento.

3.D) ACCERTAMENTO DELL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI

LOTTO 1 - Abitazione

L'immobile è pervenuto al debitore esecutato per **atto di conferimento in società del 20/07/2012**, notaio Francesco Mazzullo, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania il 03/08/2012 ai NN. 39263/31824 a favore del debitore esecutato e contro [REDACTED]

[REDACTED] Il diritto di abitazione appartiene al [REDACTED]

Alla parte alienante l'immobile era prevenuto per **atto di donazione del 06/03/2002**, notaio Francesco Mazzullo, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania il 15/03/2002 ai NN. 10065/7681 da potere [REDACTED] che ha riservato per sé il diritto di abitazione.

[REDACTED] immobile era prevenuto per **atto di vendita del 25/06/1991**, notaio Giuseppa Geraci, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania il 12/07/1991 ai NN. 29640/21010 da potere dei coniugi [REDACTED] e [REDACTED]

LOTTO 2 - Bottega

L'immobile è pervenuto al debitore esecutato per **atto di conferimento in società del 20/07/2012**, notaio Francesco Mazzullo, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania il 03/08/2012 ai NN. 39263/31824 a favore del debitore esecutato e contro [REDACTED]

[REDACTED] Il diritto di uso appartiene al [REDACTED]

Alla parte alienante l'immobile era prevenuto per **atto di vendita del 20/07/2005**, notaio Francesco Mazzullo, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania il 26/07/2005 ai NN. 51057/27650 da potere di [REDACTED]

Ad [REDACTED] immobile era prevenuto per **atto di vendita del 07/06/1984**, notaio Ernesto Vacirca, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania il 11/07/1994 ai NN. 29093/23573 da potere di [REDACTED]

Dalla documentazione agli atti e dagli accertamenti effettuati dall'esperto è stata verificata la continuità delle trascrizioni e la proprietà dei beni.

3.E) COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA

Tra la documentazione prodotta non sono state riscontrate mancanze.

3.F) ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Come da Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-catastale del notaio Giulia Messina Vitrano, presente in fascicolo e aggiornata alla data del 22/07/2019, e come da **ispezioni ipotecarie degli immobili** (Cfr. All. 15 - All. 16) effettuate dalla scrivente presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania in data **11/05/2022** e riferite al periodo che va dal 01/10/1990 al 10/05/2022, sugli immobili gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Pignoramento immobiliare del 23/05/2019**, Uff. Giudiziario Corte d'Appello di Catania, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania il giorno 16/07/2019 ai NN. 28572/21097, gravanti sugli immobili 1 e 2, a favore di Elrond NPL 2017 s.r.l. C.F. 04880730264, con sede in Conegliano (TV) e contro il debitore esecutato.
- **Ipoteca giudiziale del 25/11/2013**, derivante da Decreto Ingiuntivo, Tribunale di Catania, iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania il giorno 12/04/2018 ai NN. 2029/14357, gravanti sugli immobili 1 e 2.
- **Domanda giudiziale del 01/08/2014**, derivante da revoca atti soggetti a trascrizione, Tribunale di Catania, iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania il giorno 26/09/2014 ai NN. 36021/26500, gravanti sugli immobili 1 e 2, a favore di Credito Siciliano S.p.A., con sede in Palermo C.F. 04226470823 e contro il debitore esecutato.

Relativamente alla procedura esecutiva immobiliare n° 474/2019 non sono stati presentati interventi da parte di altri creditori.

3.G) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

LOTTO 1 – Abitazione

L'immobile oggetto della seguente perizia, come da visura storica e planimetrie catastali allegata (Cfr. All. 17 - All. 18 - All. 19 - All. 20), è individuato al N.C.E.U. del comune di Catania con i seguenti dati:

DATI CATASTALI

In catasto i beni pignorati sono così identificati:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
	7	2117	3	1		A/2	6	10,5 vani	250 m ²	Euro

										1.653,95
Indirizzo		VIA CLAUDIO CLAUDIANO n. 14, piano S1-T-1-2								

Di proprietà del DEBITORE ESECUTATO per 1/1 e con DIRITTO DI ABITAZIONE in regime di separazione dei beni del [REDACTED]

A seguito del sopralluogo **sono state riscontrate difformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto**. Tali difformità sono dovute a modifiche alla distribuzione interna, all'ampliamento delle superfici e dei volumi e al cambio d'uso del piano seminterrato. Poiché tali difformità modificano la consistenza catastale **si ritiene necessario provvedere alla correzione prima della vendita**.

LOTTO 2 - Bottega

L'immobile oggetto della seguente perizia, come da visura storica e planimetrie catastali allegate (Cfr. All. 21 - All. 22 - All. 23), è individuato al N.C.E.U. del comune di Catania con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
	69	18411	158	1		C/1	6	182 m ²	217 m ²	Euro 6.448,07
Indirizzo		PIAZZA TRENTO n. 2, piano T- 1								

Di proprietà del DEBITORE ESECUTATO per 1/1 e con DIRITTO DI USO del [REDACTED]

A seguito del sopralluogo **non sono state riscontrate difformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto**, pertanto non si ritiene necessario provvedere alla correzione prima della vendita.

3.H) ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

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

3.I) CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

LOTTO 1 – Abitazione

Dalle indagini effettuate, prima presso il Catasto e la Conservatoria dei RR. II. di Catania poi presso l'Ufficio Tecnico del comune di Catania, si evince che **l'intero complesso è stato realizzato con Concessione edilizia n° 515 del 21/11/1980 e successiva variante n° 351 del 29/06/1984**.

Come già descritto nei paragrafi precedenti, in sede di sopralluogo l'esperto ha rilevato

difformità tra lo stato dei luoghi e quanto risultante sulla planimetria catastale (Cfr. **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**). Alla data odierna, il Comune di Catania ha fornito i titoli abilitativi privi degli elaborati grafici e tecnici, pertanto, **fino a quando non sarà fornita tutta la documentazione richiesta, non è possibile stabilire se l'immobile è regolare dal punto di vista urbanistico.**

LOTTO 2 - Bottega

Dalle indagini effettuate, prima presso il Catasto e la Conservatoria dei RR. II. di Catania poi presso l'Ufficio Tecnico del comune di Catania, e dai documenti forniti dall'attuale occupante, si evince che **l'intero complesso è stato realizzato con Licenza Edilizia n° 175 del 26/06/1963.** A seguito di **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) del 14/06/2018 prot. 234108/2018** sono stati realizzati i lavori che hanno portato alla fusione ed alla ristrutturazione dell'immobile oggetto di pignoramento.

In sede di sopralluogo **l'esperto non ha rilevato difformità tra lo stato dei luoghi e quanto risultante sul progetto approvato e sulla planimetria catastale.**

3.J) SANABILITÀ ABUSIVA

LOTTO 1 – Abitazione

Come descritto nel paragrafo precedente **fino a quando non sarà fornita tutta la documentazione richiesta, non è possibile stabilire se l'immobile è regolare dal punto di vista urbanistico.**

LOTTO 2 - Bottega

Secondo quanto descritto nel paragrafo precedente, **non sono stati rilevati trasformazioni abusive da sanare.**

3.K) VINCOLI LOCATIVI

LOTTO 1 – Abitazione

Secondo quanto dichiarato in sede di sopralluogo, e secondo quanto indicato nell'atto di donazione del 06/03/2002, **attualmente l'immobile è gravato da diritto di abitazione dal sig.**

████████████████████

LOTTO 2 – Bottega

Secondo quanto dichiarato in sede di sopralluogo e dai documenti forniti dal debitore

esecutato, attualmente l'immobile è occupato da terzi a seguito di contratto di locazione ad uso diverso da quello di abitazione con formula 6+6, in scadenza il 30/09/2023 (Cfr. All. 25).

Si precisa, inoltre, che l'immobile è gravato da diritto d'uso dal [REDACTED]

3.1) DESCRIZIONE DEL BENE

LOTTO 1 – Abitazione

Il bene pignorato è inserito all'interno di un complesso edilizio composto da cinque fabbricati. Il COMPLESSO denominato "Mirage" è situato alla fine di via Claudio Claudiano, una zona periferica e a carattere prevalentemente residenziale del comune di Catania. In prossimità non sono presenti servizi e negozi di vicinato, ma la zona è posta nelle vicinanze delle maggiori strade di collegamento urbano ed extra-urbano. L'ingresso al complesso avviene dai civici n° 14 e 16, attraverso un cancello pedonale ed un cancello automatico carrabile. Attraverso un viale condominiale, dove sono collocati alcuni posti auto, si arriva alla prima villetta bifamiliare che è oggetto della presente perizia. Tutte le villette del complesso, realizzate con struttura intelaiata in calcestruzzo armato e solai in latero cemento, sono caratterizzate da una facciata di colore bianco con balconi ed elementi decorativi curvilinei realizzati in muratura e rivestiti con intonaco di colore grigio. La copertura è a terrazza e gli infissi sono in legno protetti da persiane orientabili in legno. Il complesso di presenta in buone condizioni.

La villetta oggetto della perizia si sviluppa su un lotto di circa 350,00 m², sul quale insiste un fabbricato di tre piani fuori terra ed un piano seminterrato di circa 90,00 m² ciascuno, con giardino di pertinenza esclusivo ed un terrazzo sovrastante. La villetta prospetta su tutti i tre lati sulla corte/giardino di proprietà esclusiva che si sviluppa su più livelli, e misura circa 250,00 m². Attraverso un cancello automatico in ferro si accede nella corsia di manovra e attraverso dei gradini si arriva ad una piccola corte attrezzata con una cucina esterna in muratura. Dalla corte si dipartono due scale, una in muratura che attraversa il giardino antistante l'immobile e conduce all'ingresso principale del piano terra, una in ferro che conduce al giardino retrostante. Il piano seminterrato è composto da un grande soggiorno con angolo cottura in muratura, bagno, ripostiglio e camera matrimoniale. Nel bagno sono in opera lavabo, doccia, bidet e wc. Tutti i locali hanno un'altezza interna di circa 2,70 m. e sono dotati di infissi che permettono l'illuminazione e la ventilazione naturale (eccetto bagno e ripostiglio). I pavimenti sono in gres e le pareti sono rivestite con pittura ducotone. Il soffitto è caratterizzato dalla presenza di finte travi di colore bianco, e da un controsoffitto in cartongesso dove sono alloggiati l'impianto d'illuminazione e l'impianto di climatizzazione centralizzato. Dal soggiorno, attraverso una scala si arriva al piano superiore. Il piano terra è composto da un grande ambiente, suddiviso in zona soggiorno, zona pranzo e cucina, un disimpegno e un bagno. Al

piano terra si accede anche dalla scala esterna attraverso un portone in legno con serratura rinforzata. Tutti i locali hanno un'altezza interna che varia da 3,00 a 3,25 m. e sono dotati di infissi che permettono l'illuminazione e la ventilazione naturale. L'ambiente è caratterizzato dai pavimenti decorati con marmo rosa e da una scala a vista in marmo rosa. I soffitti sono realizzati con inserti decorativi perimetrali ed un controsoffitto dove è allocato l'impianto di climatizzazione centralizzato. Dalla cucina si accede al giardino esterno, in parte terrazzato ed in parte con prato. Nel bagno sono in opera lavabo, bidet e wc. I rivestimenti a parete e a pavimento sono realizzati in marmo. Dalla scala centrale si arriva al secondo piano dove sono collocate tre camere da letto, due bagni ed una piccola cabina-armadio. Tutte le camere hanno affaccio sui balconi esterni. Tutti i pavimenti, eccetto i bagni, sono rivestiti con parquet in legno. Nei bagni sono in opera lavabo, doccia, bidet e wc. I rivestimenti a parete e a pavimento sono realizzati in gres. Nel disimpegno un controsoffitto nasconde l'impianto di climatizzazione centralizzato. Proseguendo dalla scala centrale si arriva al terzo ed ultimo piano in cui è presente un piccolo vano con altezza interna di circa 2,15 m. ed un bagno. Il bagno è dotato di lavabo, doccia, bidet e wc, ed è rivestito con piastrelle in gres. Dal disimpegno si accede al terrazzo panoramico esterno, che si estende su tutta la copertura per una superficie di circa 97,00 m².

Gli impianti elettrici e idrici sono stati realizzati sottotraccia, l'impianto di riscaldamento/climatizzazione è di tipo centralizzato, ma al momento del sopralluogo non sono state consegnate le relative dichiarazioni di conformità. L'immobile, si presenta in ottimo stato di conservazione, ma necessita di alcuni lavori di manutenzione ordinaria.

Secondo quanto dichiarato in sede di sopralluogo le spese condominiali di manutenzione ordinaria ammontano a circa € 330,00 annui. Alla data del sopralluogo non risultano pendenze nei confronti del Condominio.

LOTTO 2 – Bottega

Il bene pignorato è inserito all'interno di un complesso edilizio sito in una zona centrale del comune di Catania, ed esattamente tra Piazza Trento, la via Guglielmo Oberdan e la via Francesco Riso. La zona è a carattere prettamente commerciale e direzionale, infatti in prossimità sono presenti diversi servizi e negozi di vicinato, oltre che numerosi collegamenti urbani ed extraurbani.

Il FABBRICATO, costruito intorno al 1963, è costituito da una base rettangolare sulla quale si innestano due corpi paralleli collegati da un corpo perpendicolare, per un totale di nove piani fuori terra ed un piano seminterrato. Tutti i piani sono destinati a residenze ed uffici, il piano

terra è destinato a botteghe commerciali, ed il piano seminterrato è destinato a deposito e garage. La struttura è stata realizzata in calcestruzzo armato intelaiato, con solai in latero-cemento e copertura a terrazza. I prospetti sono caratterizzati da una facciata, in parte rivestita con intonaco ed in parte con piastrelle, i parapetti misti in muratura intonacata ed in profilati di ferro, e degli inserti artistici in terracotta inseriti sul prospetto principale di Piazza Trento. Il fabbricato si presenta in buone condizioni.

L'immobile oggetto della presente perizia è una PORZIONE DI BOTTEGA posta al piano terra e primo del fabbricato appena descritto. La bottega è stata unificata, di fatto ed urbanisticamente, con i sub 159 e 165 di proprietà di terzi e non oggetto di pignoramento.

L'accesso avviene direttamente da piazza Trento al civico n° 1. Attraversando una zona ingresso/uffici facente parte del sub 159 si arriva ad un locale deposito ed una scala che porta al piano primo, dove sono collocati n° 5 vani adibiti ad ufficio e n° 1 ampio open-space con più postazioni, oltre a disimpegno, bagni e depositi vari. Il locale deposito, la scala ed una porzione degli uffici al piano primo sono gli immobili oggetto di pignoramento, e si sviluppano su una superficie di circa 260,00 m².

I locali, ristrutturati da recente, presentano pavimenti in PVC laminato e le pareti sono rivestite con pittura tipo ducotone. I vari uffici sono separati attraverso tramezzature in vetro a tutta altezza. Nel bagno sono in opera un lavabo ed un wc, pavimenti e pareti sono in gres. Tutti i locali sono controsoffittati e l'impianto di illuminazione è incassato a soffitto. Tutti i locali sono dotati di impianto di riscaldamento con fancoil a parete ed impianto di climatizzazione. Inoltre sono presenti impianti speciali di sicurezza ed antintrusione, videosorveglianza, telefonico e trasmissione dati. L'immobile si presenta in ottimo stato di conservazione.

3.M) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

La valutazione dell'immobile è stata effettuata adottando il procedimento **"Sintetico – Comparativo Diretto"**, in base al valore di mercato, cioè in base al valore che si sarebbe potuto ottenere in una libera contrattazione per immobili aventi le stesse caratteristiche di quello in oggetto. Tale procedimento consiste nel comparare il bene oggetto di stima ad altri beni aventi simili caratteristiche sia intrinseche sia estrinseche, che negli ultimi tempi sono stati oggetto di compravendita. Per il lotto di che trattasi, i valori si riferiscono a quelli di vendita praticati nell'ambito del Comune di Catania, valutando le eventuali maggiorazioni o deprezzamenti da applicare, sulla base delle valutazioni oggettive che l'esperto ha rilevato in fase di studio. Si precisa che, per quanto riguarda la bottega di cui al lotto 2, la valutazione è stata effettuata solo sulla porzione di immobile oggetto di pignoramento.

Per il calcolo della *superficie commerciale (Sc)* si è fatto riferimento alle **Linee Guida per la Valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie**, alle norme UNI EN 10750 e UNI EN 15773 e al D.P.R. 138/98.

LOTTO 1 – Abitazione

Per il calcolo della *superficie commerciale (Sc)* si è fatto riferimento alle **Linee Guida per la Valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie**, alle norme UNI EN 10750 e UNI EN 15773 e al D.P.R. 138/98, sono state considerate:

- ***Superficie principale***

riferita alla Superficie Esterna Lorda (SEL) di altezza utile maggiore di 1,50 m., che nel caso in esame è pari a circa:

Piano seminterrato:	100,00 m ²
Piano terra circa:	90,00 m ²
Piano primo circa:	94,00 m ²
Piano secondo circa:	29,00 m ²

- ***Superfici secondarie***

riferite alle superfici annesse di balconi, terrazze, ecc:

a) Area esterna: circa	25,00 m ² x 0,25 = 6,25 m²
	223,00 m ² x 0,10 = 22,30 m²
b) Balconi piano terra: circa	30,00 m ² x 0,25 = 7,50 m²
c) Balconi piano primo: circa	30,00 m ² x 0,25 = 7,50 m²
d) Terrazzo piano copertura: circa	97,00 m ² x 0,25 = 24,25 m²
per un totale di 380,80 che viene arrotondato a 380,00 m² .	

Tra gli elementi di valutazione presi a base di riferimento, la scrivente ha tenuto conto anche dei valori pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) "*Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio – Anno 2021 Semestre 2*", e dei dati ricavati dall'indagine di mercato con gli operatori del settore presenti all'interno del territorio del comune di Catania. Dall'indagine di mercato è emerso che il valore medio di mercato è pari a circa 1.600,00 €/m² per negozi.

Adeguamenti e le correzioni di stima:

<i>Coefficiente complessivo della zona</i>	0,85
<i>Coefficiente complessivo dell'edificio</i>	1,05
<i>Coefficiente complessivo dell'alloggio</i>	1,60
<i>Coefficiente correttivo globale di svalutazione/rivalutazione</i>	1,43

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di 1.600,00 €/m² e moltiplicandola per i coefficienti correttivi appena ottenuti, il **valore unitario corretto** per l'immobile oggetto di stima è: 1.600,00 €/m² x 1,43 = **2.288,00 €/m²**.

Conoscendo la superficie commerciale dell'immobile e il costo unitario corretto si ottiene il valore dell'immobile: 380,00 m² x € 2.288,00 = € 869.440,00 arrotondato a

€ 870.000,00 (diconsi euro ottocentosettantamila/00)

Considerato che il bene oggetto di pignoramento è gravato da diritto di abitazione, il valore di cui sopra deve essere scisso per ottenere il valore della nuda proprietà e quello del diritto di abitazione.

Pertanto si avrà:

Valore della piena proprietà		€ 870.000,00
	Età dell'usufruttuario	71 anni
	Tasso di interesse legale	1,25%
	Coefficiente moltiplicatore	32
Valore dell'usufrutto		€ 348.000,00
Valore della nuda proprietà		€ 522.000,00

Poiché è assente la garanzia per vizi del bene venduto, il **valore di mercato della nuda proprietà è ridotto nella misura del 15% del valore precedentemente stimato**. Pertanto, al valore commerciale bisogna sottrarre: **€ 78.300,00 (diconsi euro settantottomilatrecento/00)**.

LOTTO 2 – Bottega

Per il calcolo della *superficie commerciale (Sc)* si è fatto riferimento alle **Linee Guida per la Valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie**, alle norme **UNI EN 10750 e UNI EN 15773** e al **D.P.R. 138/98**, sono state considerate:

- **Superficie principale**
riferita alla Superficie Esterna Lorda (SEL) di altezza utile maggiore di 1,50 m., che nel caso in esame è pari a:
piano terra e piano primo circa 51,00 + 209,00 m²= **260,00 m²**

Considerando la natura dell'immobile sono stati presi come riferimento i valori di vendita praticati nell'ambito del Comune di Catania sia di immobili destinati ad uffici, sia di immobili adibiti a botteghe. Tra gli elementi di valutazione presi a base di riferimento, la scrivente ha tenuto conto anche dei valori pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

“Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio – Anno 2021 Semestre 2”, e dei dati ricavati dall’indagine di mercato con gli operatori del settore presenti all’interno del territorio del comune di Catania. Dall’indagine di mercato è emerso che il valore medio di mercato è pari a circa 1.800,00 €/m² per negozi.

Adeguamenti e le correzioni di stima:

<i>Coefficiente complessivo della zona</i>	<i>1,21</i>
<i>Coefficiente complessivo dell’edificio</i>	<i>1,01</i>
<i>Coefficiente complessivo dell’alloggio</i>	<i>1,12</i>
<i>Coefficiente correttivo globale di svalutazione/rivalutazione</i>	<i>1,37</i>

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di 1.800,00 €/m² e moltiplicandola per i coefficienti correttivi appena ottenuti, il **valore unitario corretto** per l’immobile oggetto di stima è: 1.800,00 €/m² x 1,37 = **2.466,00 €/m²**.

Conoscendo la superficie commerciale dell’immobile e il costo unitario corretto si ottiene il valore dell’immobile: 260,00 m² x € 2.466,00 = € 641.160,00 arrotondato a

€ 640.000,00 (diconsi euro seicentoquarantamila/00)

Considerato che il bene oggetto di pignoramento è gravato da diritto d’uso, il valore di cui sopra deve essere scisso per ottenere il valore della nuda proprietà e quello del diritto d’uso.

Pertanto si avrà:

Valore della piena proprietà	€ 640.000,00
Età dell’usufruttuario	42 anni
Tasso di interesse legale	1,25%
Coefficiente moltiplicatore	64
Valore dell’usufrutto	€ 512.000,00
Valore della nuda proprietà	€ 128.000,00

Poiché è assente la garanzia per vizi del bene venduto, il **valore di mercato della nuda proprietà è ridotto nella misura del 15% del valore precedentemente stimato**. Pertanto, al valore commerciale bisogna sottrarre: **€ 19.200,00 (diconsi euro diciannovemiladuecento/00)**.

3. N) METODOLOGIA DI VENDITA - LOTTI

Trattasi di due diversi immobili, pertanto la vendita sarà effettuata in due lotti separati.

3. O) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E CATASTALE

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

le planimetrie e le visure catastali acquisite, i verbali di sopralluogo, le planimetrie redatte dallo scrivente e le ispezioni ipotecarie sugli immobili pignorati.

3.P) BENE INDIVISO

Il pignoramento interessa l'intera proprietà degli immobili pertanto non si prendono in considerazione problematiche relative alla divisione delle quote.

3.Q) PIÙ BENI PIGNORATI IN QUOTA

Il pignoramento interessa l'intera proprietà degli immobili pertanto non si prendono in considerazione problematiche relative alla divisione delle quote.

4. CONCLUSIONI

Con la presente perizia la scrivente ha cercato di fornire al G.E., oltre la stima, tutti gli elementi necessari per la vendita del bene immobiliare oggetto della presente esecuzione forzata. Segue scheda riepilogativa degli immobili:

LOTTO 1 – Abitazione

Valore dell'immobile:

villa bifamiliare sita in **Catania via Claudio Claudiano n° 14**

Superficie utile circa 300,00 m²

Superficie commerciale circa 380,00 m²

valore **€ 870.000,00 (diconsi euro ottocentasettantamila/00)**

di cui Valore dell'usufrutto € 348.000,00

Valore della nuda proprietà € 522.000,00

Riduzione per assenza garanzia per vizi sul valore della nuda proprietà: - € 78.300,00

Costi per la regolarizzazione dell'immobile: da quantificare

Costi di demolizione opere non sanabili: da quantificare

LOTTO 2 – Bottega

Valore dell'immobile:

porzione di bottega sita in **Catania Piazza Trento n° 2**

Superficie utile circa 260,00 m²

Superficie commerciale circa 260,00 m²

valore **€ 640.000,00 (diconsi euro seicentoquarantamila/00)**

di cui Valore dell'usufrutto € 512.000,00
Valore della nuda proprietà € 128.000,00

Riduzione per assenza garanzia per vizi sul valore della nuda proprietà: - € 19.200,00
Costi per la regolarizzazione dell'immobile: nessuno
Costi di demolizione opere non sanabili: nessuno

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte e nei termini quanto richiesto nel mandato conferitogli, l'esperto rassegna la presente relazione, composta da n° 18 pagine e dai seguenti allegati:

5. ALLEGATI

- All. 1. Comunicazione Inizio operazioni peritali e prima convocazione del sopralluogo
- All. 2. Ricevuta raccomandata A/R inviata al debitore
- All. 3. Ricevuta PEC inviata al creditore procedente
- All. 4. Comunicazione seconda convocazione del sopralluogo
- All. 5. Ricevuta PEC inviata al debitore
- All. 6. Ricevuta PEC inviata al creditore procedente
- All. 7. Verbale di sopralluogo
- All. 8. Comunicazione terza convocazione del sopralluogo
- All. 9. Ricevuta PEC inviata al debitore
- All. 10. Ricevuta PEC inviata al creditore procedente
- All. 11. Comunicazione quarta convocazione del sopralluogo
- All. 12. Ricevuta PEC inviata al debitore
- All. 13. Ricevuta PEC inviata al creditore procedente
- All. 14. Verbale di sopralluogo
- All. 15. Ispezione ipotecaria dell'immobile – LOTTO 1
- All. 16. Ispezione ipotecaria dell'immobile – LOTTO 2
- All. 17. Estratto di mappa catastale – LOTTO 1
- All. 18. Elaborato planimetrico – LOTTO 1
- All. 19. Visura storica dell'immobile – LOTTO 1
- All. 20. Planimetria catastale dell'immobile – LOTTO 1
- All. 21. Estratto di mappa catastale – LOTTO 2
- All. 22. Visura storica dell'immobile – LOTTO 2
- All. 23. Planimetria catastale dell'immobile – LOTTO 2

All. 24. Piante dello stato di fatto – LOTTO 1

All. 25. Contratto di locazione – LOTTO 2

All. 26. Fotografie

All. 27. Dichiarazione di trasmissione perizia alle parti

All. 28. Comunicazione di trasmissione perizia

All. 29. Ricevuta PEC inviata al debitore - trasmissione perizia

All. 30. Ricevuta PEC inviata al creditore procedente - trasmissione perizia

Catania lì 10/08/2022

L'esperto stimatore

Dott. Arch. Maria Guardia Manuli