

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: Relazione di consulenza tecnica d'ufficio disposta dal **G.E. Dott.ssa Maria Angela CHISARI** in merito alla procedura Esecutiva Immobiliare N° **408/2021 R.ES. promossa da SPRING SPV S.R.L.**, contro [REDACTED]
[REDACTED]

Premessa.

A seguito decreto di nomina del 27/03/2023, il G.E. dott.ssa Maria Angela CHISARI, nominava esperto stimatore nella causa in epigrafe il sottoscritto, Geometra Giuseppe Mangiò, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Catania, al n° 2196, ed iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Giudice alla categoria geometri n° 425. Lo scrivente C.T.U. giurava ed accettava l'incarico in data 31/03/2023 e sulla scorta di tutti gli elementi acquisiti, espone la presente relazione di stima che si articola nei seguenti paragrafi come da descrizione nei quesiti del mandato del G.E.:

- a. identifichi esattamente i beni pignorati;
- b. verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento;
- c. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore;
- d. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i;
- e. segnali tempestivamente al giudice l'integrazione della documentazione;
- f. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli;
- g. provveda alla identificazione catastale dell'immobile;
- h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i;
- i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme urbanistiche/edilizie;
- j. In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria;
- k. verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono;



- l. In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile.
- m. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale.
- n. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, inopponibili all'acquirente che saranno cancellati.
- o. verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.
- p. accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione.
- q. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati.
- r. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita.
- s. determini il valore di mercato di ciascun immobile.
- t. tenga conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene.
- u. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto.
- v. alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna.
- w. accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza.
- x. nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota.

Descrizione del mandato.

Il mandato, così come espresso nel decreto di nomina, è qui di seguito descritto:

Il giudice dell'esecuzione sottopone all'esperto i seguenti quesiti:

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

b. verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

c. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione *mortis causa* verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione



di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

d. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

e. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

f. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

g. provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

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

i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

j. In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

k. verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^ comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01 , chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003 ,indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.



l. In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

m. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

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

o.verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

p. accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

q. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).

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

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

s. determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);



t. tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;

u. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

v. alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

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

x. nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

A tal fine dovrà individuare **lotti omogenei**, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "*incomoda divisibilità*", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento 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. L'ill.mo Giudice Dott.ssa **Maria Angela CHISARI** assegnava al sottoscritto il termine di **giorni 120 (centoventi) dal giuramento/accettazione del 22/03/2023**, per il deposito della presente relazione di consulenza tecnica e **fissa la data dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita alla data del 06/11/2023**. La relazione sarà inviata alle parti **30 gg. prima dell'udienza**.

a. identifichi esattamente i beni pignorati.

Le operazioni peritali hanno avuto luogo il giorno 26 del mese di Aprile 2023, alle ore 9,30. Lo scrivente aveva comunicato la data prevista per il sopralluogo all'esecutato tramite lettera raccomandata, inviata il 05/04/2023 con ricevuta di ritorno, e con p.e.c. alla parte procedente, rappresentata dall'avvocato Grazia Gugliotta. Il giorno



predisposto al sopralluogo all'orario fissato non è stato possibile procedere con le operazioni in quanto non si è ottenuto risposta per avere accesso all'immobile citofonando al proprietario; quindi, per ottenere un recapito telefonico, lo scrivente ha contattato l'amministratore di condominio e successivamente, contattato il proprietario dell'immobile, si è concordato con lui un ulteriore sopralluogo, fissato per la data del 27 aprile alle ore 18; l'esecutato consente al sottoscritto di iniziare le operazioni peritali. Si procede pertanto ai rilievi planimetrici e fotografici dell'abitazione, ubicata nel Comune di Catania, in via Santa Maria del Rosario n. 23, piano secondo, censita al catasto al foglio 69 particella 8096 subalterno 60. Si verifica che la planimetria catastale è coerente allo stato di fatto. L'esecutato dichiara di essere residente nell'immobile pignorato con il proprio nucleo familiare, con due figli minori, di cui uno invalido (Allegato - A - verbale di sopralluogo). Dai dati catastali richiesti all'Ufficio del Territorio di Catania (certificazioni e Planimetrie) e dallo stato di fatto verificato, l'appartamento è confinante a nord con altro fabbricato con il subalterno 13, a est con scala condominiale e altro appartamento subalterno 14 di proprietà altra ditta, a sud con via Santa Maria del Rosario e ad ovest con via della Loggetta.

L'immobile fa parte di un fabbricato moderno di tipologia attuale, che si sviluppa su sette elevazioni fuori terra; la copertura è a lastrico solare. La zona è definita centro storico del Comune di Catania, in un contesto costituito da altri fabbricati prevalentemente di carattere storico e monumentale. Si accede all'immobile da via Santa Maria del Rosario n. 23, dal cancello condominiale pedonale a piano terra e dall'androne comune con scala fino al piano 2°, dove è ubicato l'appartamento. Alle ore 20,20 circa si sospendono le operazioni peritali.

b. verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento.

Dall'atto di pignoramento immobiliare, notificato il 07/06/2021, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania il 08/07/2021 al numero 23630 di registro



particolare e 31489 di registro generale, a favore di "SPRING S.P.V. s.r.l." con sede a Conegliano (TV) C.F. 05074030262 contro l'esecutato [REDACTED] [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] a cui risulta intestato il seguente immobile, per diritto di proprietà piena riportato in catasto fabbricati del Comune di Catania (CT) al foglio 69 particella 8096 sub 60, categ. A/2 **abitazione di tipo civile, vani 8,5, piano secondo**. Lo scrivente ha accertato che il pignoramento ha colpito esattamente la quota spettante al debitore esecutato, e che esiste corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione.

c. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore.

L'esecutato ha acquistato l'immobile in piena proprietà giusto atto di compravendita del 23/01/1995 con numero di repertorio 1100, rogito dal Notaio PORTALE Carmela di Catania, trascritto all'Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Catania (CT) il 2/02/1995 ai n.ri 3927/2894 (Allegato A).

d. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i.

Da un'analisi della relazione notarile presente nel fascicolo di parte, lo scrivente ha avuto modo di accertare la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data del pignoramento immobiliare. L'immobile oggetto della procedura esecutiva è pervenuto all'esecutato per l'intera proprietà per atto di compravendita del 23/01/1995 con numero di repertorio 1100 e raccolta n. 392, trasferito giusta procura speciale dal Rag. [REDACTED] in qualità di procuratore del dott. [REDACTED]
[REDACTED]

e. segnali tempestivamente al giudice l'integrazione della documentazione.

Non si richiedono integrazioni da parte dello scrivente.

f. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.



Dall'analisi della documentazione presente nel fascicolo e da recente verifica (allegato -I-) si evidenziano le trascrizioni e le iscrizioni pregiudizievoli da cancellare con il decreto di trasferimento nel ventennio preso in esame. Gli immobili oggetto della presente relazione risultano gravati dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:

-ISCRIZIONE NN. 62524/13630 DEL 23/11/2010 Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo del 18/11/2010 numero di repertorio 82842/6914 Notaio PITTELLA Arturo di Catania a favore di BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO S.P.A. con sede a Crotone codice fiscale 02988480790 (piena proprietà 1/1), contro [REDACTED] nato il [REDACTED] Catania cod. fiscale [REDACTED] Capitale euro 150.000,00 totale euro 270.000,00. Durata 29 anni 11 mesi. Grava su Catania fg. 69 part.8096 subalterno 15

-TRASCRIZIONE NN. 31489/23630 DEL 08/07/2021 nascente da pignoramento notificato dall'ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Catania (CT) del 11/06/2021, numero di repertorio 4203 a favore di SPRING S.P.V. S.R.L. con sede a [REDACTED] (TV) (Richiedente avv. GRAZIA GUGLIOTTA Via Alberto Mario n. 81 Catania) Codice Fiscale 05074030262 (piena proprietà 1/1), contro [REDACTED] nato il [REDACTED] a Catania cod. fiscale [REDACTED] (piena proprietà 1/1).

g. provveda alla identificazione catastale dell'immobile.

Dalle recenti ricerche catastali gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultano così censiti al catasto fabbricati:

Informazioni riportate negli atti del catasto - Dati identificativi:

Comune di CATANIA (C351), Foglio 69 Particella 8096 Subalterno 60 Categoria A/2 (abitazione di tipo civile), Classe 6, Consistenza 8,5 vani, rendita € 1.338,91 Indirizzo:



Via Santa Maria del Rosario n.23 piano secondo Dati di superficie: Totale: 206 mq.

Totale escluse aree scoperte 198 mq.

Intestati catastali

1. [REDACTED] nato a CATANIA (CT) il 04/03/1972 -Diritto di: Proprieta' per 1/1.

Storia degli intestati dell'immobile Dati identificativi:

Immobile predecessore - Comune di CATANIA (C351) (CT) Foglio 69 Particella 8096 Sub. 15.

1. [REDACTED]

Dall'impianto al 23/01/1995 (deriva dall'atto 1 - Impianto meccanografico del 30/06/1987).

1. [REDACTED] nato a CATANIA (CT) il

[REDACTED]

dal 23/01/1995 al 23/10/2015

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2).

2. Atto del 23/01/1995 Pubblico ufficiale NOTAIO C. PORTALE Sede CATANIA (CT) Repertorio n. 1100 – UR Sede CATANIA (CT) Registrazione n. 99999 registrato in data 08/02/1995 - COMPRAV. Voltura n. 3498.1/1995 - Pratica n. 396458 in atti dal 09/11/2001.

h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i.

L'unità immobiliare risulta censita ai fabbricati all'Ufficio del Territorio della Provincia di Catania, al Foglio 69 Particella 8096 Subalterno 60 Categoria A/2, l'unità risulta destinata a civile abitazione. Da concessione edificatoria risulta la destinazione a civile abitazione e il vincolo della Soprintendenza espresso con parere favorevole al Progetto presentato.



i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme urbanistico/edilizie.

Il fabbricato veniva originariamente edificato nell'anno 1960, con regolare provvedimento edilizio sindacale n. 322 del 15/03/1960 licenza di costruzione del 04/04/1960 e successiva variante per variazioni interne n. 262 del 03/03/1962.

j. In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria.

Si rilevano abusi rispetto al progetto concessionato che riguardano la diversa distribuzione interna dei vani, relativamente solo alla zona cucina e servizi igienici. Detti abusi lievi possono essere regolarizzati con C.I.L.A. successiva all'esecuzione, con sanzione di € 1000,00 e comunicazione di lavori eseguiti, oltre alle spese tecniche per relazione asseverata e grafici sullo stato di fatto esistente e agli oneri di presentazione al Comune di Catania. Successiva a detta comunicazione non occorre l'aggiornamento catastale planimetrico dell'appartamento, poiché la planimetria catastale risulta coerente allo stato di fatto attuale. (Circolare del 09/07/2010 n. 2 - Agenzia del Territorio).

k. verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono

L'unità abitativa verificata rispetto al progetto risulta di fatto con variazioni non autorizzate nella distribuzione interna dei vani, nella zona cucina e servizi igienici. Per la regolarizzazione di interventi interni si richiedono l'autorizzazione urbanistica con comunicazione al comune di inizio lavori asseverata, la sanzione di € 1000 per tardiva comunicazione e la certificazione di conformità degli impianti.

l. In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile.

Gli immobili non risultano sottoposti a emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali.

m. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale

Il Condominio è amministrato dallo studio associato Rubulotta, di cui ricevo formale



estratto conto, da cui risultano spese pregresse per quote di condominio non pagate relative ad appartamento al secondo piano di [REDACTED] per una somma totale di € 24.410,65 per l'immobile pignorato (Allegato E).

n.verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale

Richiesto all'attuale amministratore rendiconto totale per le morosità per spese condominiali pregresse, emerge un totale di € 2.895,34 per gli ultimi due anni. Non è opponibile all'acquirente, perchè anteriore ad anni due previsti dalla legge, la somma di € 21.515,31 (Allegato E).

o.verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico

Gli immobili non risultano gravati da vincoli da censo, livello o uso civico.

p. accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione

Da quanto richiesto all'attuale amministratore di condominio, risultano spese condominiali non pagate per l'anno in corso e precedenti.

q. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati

L'immobile è in uso agli attuali proprietari esecutati regolarmente residenti, come dichiarato nel verbale di sopralluogo.

r. elenchi ed individui i beni.

L'immobile è ubicato nel Comune di Catania (CT), in via Santa Maria del Rosario n. 23 al piano secondo, in un fabbricato che si sviluppa su sette elevazioni fuori terra con solai e pilastri in calcestruzzo armato e copertura a lastrico solare. Lo stabile ricade in zona del centro storico e monumentale di Catania e nelle immediate vicinanze del Duomo di Catania e della piazza Università, in cui sbocca la stessa via Santa Maria del Rosario. La zona è ben collegata ed accessibile, dotata di tutti servizi urbani primari, per la viabilità sia pubblica che privata, per uffici pubblici del comune e postale. La via Santa Maria del Rosario ricade nella zona a traffico limitato (ZTL) con accesso solo per autoveicoli dei residenti. L'unità abitativa consiste di fatto in un appartamento in



condominio destinata a civile abitazione di cinque vani utili più ingresso, cucina abitabile e servizi, ubicato al piano secondo identificato in catasto al **Foglio 69, Particella 8096, Subalterno 60**. L'appartamento è confinante a nord con altro fabbricato con il subalterno 13, a est con scala condominiale e altro appartamento subalterno 14 di proprietà altra ditta, a sud con via Santa Maria del Rosario e ad ovest con via della Loggetta. Si accede all'appartamento dal n.c. 23 dal cancello condominiale a quota strada che dà accesso all'androne condominiale, poi dall'androne e dalla scala comune o con ascensore si accede al piano secondo. Dall'ingresso privato dell'appartamento, delimitato con porta in legno massello, si accede all'ingresso/saletta, da cui si giunge al disimpegno ed ai vani (salone, cucina, lavanderia, bagno e quattro camere).

L'appartamento ha esposizione su via S.M. del Rosario tramite un balcone del vano salone, su via della Loggetta tramite due balconi delle camere e sull'interno con altro balcone accessibile dalla saletta e dalla cucina. Un bagno è finestrato.

L'appartamento si presenta in buono stato, con rifiniture datate al periodo di costruzione; è pavimentato con mattonelle in spezzato di marmo di colori vari, esclusi il bagno e la cucina con rivestimenti e pavimentazione di colore in gradazione di marrone, abbinato al rivestimento murale. Gli infissi sono in legno e vetri, con tapparelle a rullo in legno, le porte interne in legno tamburato e con vetri. Le pareti ed i soffitti sono tinteggiati con idropittura. La porta d'accesso è con serratura di sicurezza. Gli impianti idrico, elettrico, citofonico e d'antenna sono sottotraccia e conformi per l'epoca di realizzazione; è presente impianto di climatizzazione elettrico per la cucina, il vano n.1 e il salone. L'appartamento in questione ha internamente le seguenti superfici per vano, con altezza media interna dei vani di m. 3,02:

| | | | |
|----|--------------------|----------------|-------|
| 1) | saletta d'ingresso | m ² | 16,08 |
| 2) | salone | m ² | 25,80 |



| | | | |
|-----|-------------------------------------|----------------------|----------------------|
| 3) | disimpegno | m ² | 14,50 |
| 4) | cucina | m ² | 16,30 |
| 5) | vano 1 | m ² | 19,65 |
| 6) | vano 2 | m ² | 16,70 |
| 7) | vano 3 | m ² | 18,00 |
| 8) | vano 4 | m ² | 17,84 |
| 9) | w.c./ripostiglio | m ² | 3,16 |
| 10) | w.c. lavanderia | m ² | 5,60 |
| 11) | bagno | m ² | 8,52 |
| | totale superf. utile coperta | m² | <u>162,15</u> |

superficie commerciale coperta (+15% compresi tramezzi e muri) m² 186,47

Superfici esterne d'ornamento (balconi):

la superficie va computata al 30% fino a mq. 25 oltre al 10% di superficie rilevata

| | | | |
|-----|--------------------------|----------------|--------------------|
| 12) | balcone via S.M. Rosario | m ² | 5,64 |
| | mq.5,64 x 0,30 = | m ² | <u>1,69</u> |
| 13) | 2 balconi via Loggetta | m ² | 12,14 |
| | mq.12,14 x 0,30 = | m ² | <u>3,64</u> |
| 14) | balcone interno | m ² | 9,80 |
| | mq.9,80 x 0,30 = | m ² | <u>2,94</u> |

Totale superfici esterne d'ornamento = m² **8,27**

Totale superficie commerciale: m² 186,47 + 8,27 = m² 194,74;

Totale superficie utile: m² 162,15 + 8,27 = m² 170,42;

s. determini il valore di mercato di ciascun immobile

Valutazione.



La determinazione dell'attuale valore di mercato degli immobili si ottiene tenendo conto dello stato in cui si trovano, dei loro pregi, dei difetti e di tutte le altre caratteristiche sia intrinseche che estrinseche (vedasi paragrafi “descrizione dell'immobile” e “stato di fatto”). Secondo la dottrina estimativa tale valore risulterà come media dei valori ottenuti applicando i seguenti metodi di stima: nel caso specifico verranno applicati il metodo “sintetico” e quello “analitico” che verranno di seguito esposti. Al fine di fornire il valore netto dell'immobile oggetto della procedura saranno detratti dal valore finale di stima: gli eventuali costi e sanzioni di regolarizzazione urbanistica e catastale, oltre alle somme dovute in base alla **riduzione del valore** di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene come da mandato.

Valutazione a mezzo metodo sintetico: Questo metodo consiste nell'effettuare una serie di indagini di mercato, riferite al momento della stima, per immobili della stessa tipologia e zona. Il parametro utilizzato, desunto in parte dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per immobili, viene adeguato alle condizioni generali ed alle caratteristiche dell'immobile considerato e applicato per la superficie commerciale determinata. Il calcolo della **superficie commerciale** dell'immobile, (rif. al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138) che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria, si determina misurando la superficie coperta al lordo delle murature interne ed esterne, misurando la superficie delle pertinenze/aree esterne ed omogeneizzandole per ottenere la superficie commerciale totale. Il **valore commerciale** scaturisce, oltre che dalle suddette indagini di mercato, dal prodotto della superficie commerciale per l'indice, proposto €/m² dalle quotazioni OMI, più appropriato, con adeguamenti di stima relativi allo stato di fatto dell'immobile considerato in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed al valore medio di vendita di immobili simili.



Valutazione a mezzo metodo analitico: Questo metodo consente di pervenire al giudizio di stima tramite la capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto ottenibile dall'immobile. Si valuta il valore mensile dell'affitto, alla data di redazione della presente perizia, in base alle contrattazioni di mercato locale. Il prodotto della superficie utile netta (la superficie utile netta si misura al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne "Superficie Equo canone: Legge 392 del 27.07.1978") per i dati delle quotazioni OMI (€/mq. x mese) adeguati alle caratteristiche dell'immobile e ai dati attuali di mercato moltiplicato per 12 fornisce il reddito **annuo lordo**. Il **reddito annuo netto** si ricava sottraendo al reddito lordo così determinato, le spese per i lavori periodici di manutenzione ordinaria e straordinaria, le imposte, le spese di sfritto e le inesigibilità; tali spese si stima che ammontino a circa il 30% del reddito lordo. Successivamente per il tipo di immobile si assume un tasso di capitalizzazione (derivante dal rapporto fra reddito annuo ricavabile e relativo valore di similari immobili della zona) che per gli immobili oggetto di stima è pari al valore $r = 0,03$. Si divide quindi il valore del reddito netto annuo per il tasso di capitalizzazione ottenendo quindi il **valore venale analitico** dell'immobile. Il valore dell'immobile sarà poi dato dalla media dei valori dei due metodi applicati. Per quanto descritto sopra si procede all'applicazione dei criteri di stima sull'immobile pignorato:

unità abitativa ubicata in via S. M. del Rosario n. 23, censita all'Ufficio del Territorio fabbricati nel Comune di Catania al **Foglio 69, Particella 8096, Subalterno 60**, appartamento posto al piano secondo con accesso da scala condominiale, Categoria A/2, Classe 6, Consistenza **8,5 vani**, rendita € **1.338,91**.

Totale superficie utile: m² 170,02

Totale superficie commerciale: m² 194,27

In seguito ad indagini di mercato svolte nella zona, si è accertato che il valore medio per offerte in vendita d'immobili simili pubblicizzati per condizioni, finiture, tipologia, ubicazione e anno di costruzione si aggira max a € **2.300** al metro quadrato di



superficie commerciale o lorda (Allegato H – quotazioni rif. OMI: da € 1300 max 1950 €/mq.).

Applicando il metodo sintetico si assume un valore €/m² 1800,00 quindi un **valore venale sintetico dell'immobile:**

$$V_s = 194,27 \text{ m}^2 \times \text{€}/\text{m}^2 1800,00 = \underline{\text{€ 349.686,00.}}$$

Da indagini di mercato condotte dallo scrivente e dalle caratteristiche/carenze proprie dello stesso immobile (verificati i dati OMI che per affitti in zona oscillano da € 4,80 ad € 7,20/mq) si perviene ad un valore del canone reale applicabile, *per immobili tipo ubicati in zona*, di € 5,50/m² Al mese con offerte sul mercato non inferiori a 800 €/mese:

$$170,02 \text{ m}^2 \times \text{€ 5,90}/\text{m}^2 = \text{€ 1.003,11} \text{ Al mese che si arrotonda a € 1.000.}$$

totale annuo pari a € 12.000, per quanto detto sopra si ha:

$$\text{Reddito netto annuo: } R_n = (\text{€ 12.000} - 0,30 \times \text{€ 12.000}) = \text{€ 8400}$$

Assumendo un tasso di capitalizzazione pari a 0,03 secondo il metodo analitico si ha:

$$\text{Valore venale analitico dell'immobile } V_a = 8400 / 0,03 = \underline{\text{€ 280.000,00}}$$

Stima del valore attuale dell'immobile: Il valore dell'immobile si ottiene mediando i valori ottenuti con i due precedenti metodi di stima:

$$V = (V_s + V_a) / 2 = \text{€ } (\text{€ 349.686,00} + \text{€ 280.000,00}) / 2 = \text{€ 314.843,00}$$

In cifra tonda si ha:

Valore di mercato dell'immobile: € 315.000,00, (euro trecentoquindicimila/00).

-Riduzioni per regolarizzazione urbanistica e catastale dell'unità abitativa:

per variazioni interne:

- 1) C.I.L.A. presentata a lavori eseguiti (sanzione): € 1000,00
- 2) oneri tecnici di redazione e presentazione pratica: € 1000,00
- 3) verifica di conformità impianti: € 800,00
- 4) diritti comunali di presentazione pratica: € 200,00



Totale regolarizzazioni: € 3.000,00

VALORE RIDOTTO PER REGOLARIZZAZIONI : € 313.000,00

t. tenga conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia

Riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi dei beni,

del 15% del valore dell'immobile stimato € 313.000,00.

Valore di mercato dell'immobile ridotto del 15% ovvero di € 46.950,00, restano € 266.050,00 che si arrotonda a €. 266.000,00 (valore di vendita arrotondato diconsi Euro duecentosessantaseimila/00).

u. indichi l'opportunità di procedere alla vendita.

Divisibilità. Ci troviamo alla presenza di un'unica unità immobiliare, è possibile attuare un piano di vendita in unico lotto.

v. alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna.

Si allegano in ultima pagina al punto F - relazione fotografica, ed al punto D - planimetrie catastali dell'immobile.

w. accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato.

Trattandosi di bene in piena proprietà dell'esecutato, la valutazione verte sull'immobile per l'intero.

x. nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione.

Non necessita un progetto di divisione trattandosi di un unico compendio pignorato di proprietà piena per l'intero.

ALLEGATI:

A – Atto compravendita

B – Verbale sopralluogo



C - certificazione Catastale storica

D - planimetria catastale

E – rendiconto condominio

F - relazione fotografica

G – grafici concessione n. 97

G1 - grafici concessione n. 210

G2 - grafici concessione n. 737

H – dati quotazioni O.M.I.

I – ispezione ipotecaria recente.

L – certificazione invii alle parti.

Il sottoscritto ha determinato quanto sopra in base a considerazioni obiettive ed al ragionamento razionale, secondo scienza e coscienza, con esattezza e diligenza, al fine di far conoscere al Giudice la verità.

Catania,

Il C.T.U.

(geom. Giuseppe Mangiò)