



TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO:..... **N. 150/2018 R. E.**
MAGISTRATO DESIGNATO:..... **DOTT.SSA FLORIANA GALLUCCI**
GENERALITA' C.T.U.:..... **ING. LUIGI AMOROSO**
NOTIFICA INCARICO:..... **29 DICEMBRE 2020**
GURAMENTO C.T.U.:..... **6 GENNAIO 2021**
CREDITORE PROC.:..... **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**
DEBITORE ESECUTATO:..... **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**



- INDICE -

1.Premessa :	pag. 3
2.Risposte ai quesiti del mandato	
Punto a) – Identifichi esattamente i beni pignorati.....	pag. 4
Punto b) – Verifichi la Correttezza dei dati nell’atto di pignoramento.....	pag. 5
Punto c) – Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore....	pag. 5
Punto d) – Accerti l’esatta provenienza del/i bene/i.....	pag. 6
Punto e) – Segnali al Giudice incompletezza della documentazione.....	pag. 6
Punto f) – Accerti le formalità da cancellare alla vendita.....	pag. 6
Punto g) – Provveda alla identificazione catastale.....	pag. 7
Punto h) – Indichi la destinazione urbanistica del/i bene/i.....	pag. 8
Punto i) – Accerti per i fabbricati la conformità urbanistica.....	pag. 8
Punto j) – In caso di immobili abusivi controlli la possibilità di sanatoria.....	pag. 8
Punto k) – Verifichi inoltre ai fini della istanza di condono.....	pag. 8
Punto l) – In caso di immobili abusivi.....	pag. 9
Punto m) – Verifichi l’esistenza di formalità, vincoli e oneri gravanti.....	pag. 9
Punto n) – Verifichi l’esistenza di formalità, vincoli e oneri da cancellare.....	pag. 9
Punto o) – Verifichi se gli immobili siano gravati da censo, livello.....	pag. 9
Punto p) – Accerti l’importo annuo delle spese fisse di gestione.....	pag. 9
Punto q) – Accerti se i beni siano abitati dal debitore.....	pag. 10
Punto r) – Elenchi ed individui i beni evidenziando tutti gli elementi utili....	pag. 10
Punto s) – Determini il valore di mercato di ciascun immobile.....	pag. 12
Punto u) – Indichi l’opportunità di procedere alla vendita in lotto.....	pag. 15
Punto v) – Alleghi idonea documentazione fotografica.....	pag. 15
Punto w) – Accerti nel caso si trovi di bene indiviso.....	pag. 15
Punto x) – Nel caso in cui siano presenti più beni pignorati.....	pag. 15
3.Conclusioni :	pag. 16





TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 150/2018

promosso da xxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxx

G. E. DOTT.SSA FLORIANA GALLUCI

1. PREMESSA

Con Decreto del 29 Dicembre 2020, l'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni presso il Tribunale di Catania Dott.ssa Floriana Gallucci, nominava consulente nel procedimento in oggetto lo scrivente Dott. Ing. Luigi Amoroso, regolarmente iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Catania e all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A/3456, che in data 6 Gennaio 2021 procedeva alla sottoscrizione di atto di giuramento con firma digitale e successivo invio telematico alla Cancelleria di codesto ufficio. Concedendo termine di giorni 90 dal giuramento.

Il C.T.U., preso atto del mandato, studiata la documentazione agli atti, a mezzo pec e raccomandata fissava per il giorno 27 Gennaio 2021 il sopralluogo presso gli immobili siti in Mascali, frazione Nunziata, via Cutrazzo n. 10/A con invito alle parti a comparire.

Il giorno convenuto alle ore 15,30 lo scrivente si recava sui luoghi stabiliti per identificare ed esaminare gli immobili oggetto del pignoramento. Sui luoghi, lo scrivente ha incontrato i debitori esecutati e il custode giudiziario ed è stato stilato verbale in allegato alla presente. Le operazioni peritali, sulla scorta della mappa e planimetrie reperite presso i preposti uffici, si sono svolte con un'attenta analisi e verifica degli immobili pignorati, eseguendo i necessari rilievi planimetrici e producendo idonea documentazione fotografica (*Cfr. verbale di sopralluogo*).

Successivamente venivano effettuate indagini presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari al fine di verificare eventuali iscrizioni o trascrizioni antecedenti e successive alla data del pignoramento riguardanti le unità immobiliari in oggetto. Inoltre a completamento delle operazioni, il sottoscritto esperiva le opportune e necessarie indagini tecniche ed economiche al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato.



2. RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

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

L'atto di pignoramento, notificato in data 3 Gennaio 2018 e trascritto a Catania in data 8 Marzo 2018 ai numeri 9469/7198 contro il debitore esecutato, ha indicato quali beni pignorati nel Comune di Mascali, frazione Nunziata, i seguenti immobili:

UNITÀ IMMOBILIARE FOGLIO 23 – PARTICELLA 379 - SUB.2

Appartamento sito nel Comune di Mascali, frazione Nunziata, via Cutrazzo n.10/A, piano terra, palazzina A, censito al N.C.E.U. al Foglio 23, Particella 379, Sub.2, di proprietà per la quota di 1/1 del debitore esecutato xxxxxxxx xxxxxxxx.

UNITÀ IMMOBILIARE FOGLIO 23 – PARTICELLA 379 - SUB.24

Autorimessa sita nel Comune di Mascali, frazione Nunziata, via Cutrazzo n.10/A, piano Seminterrato, censita al N.C.E.U. al Foglio 23, Particella 379, Sub.24, di proprietà per la quota di 1/1 del debitore esecutato xxxxxxxx xxxxxxxx.

DATI CATASTALI

Gli immobili censiti nel Comune di Mascali, frazione Nunziata, risultano essere di proprietà per la quota di 1/1 del debitore esecutato xxxxxxxx xxxxxxxx (Cfr. Mappa, planimetrie e visure catastali).

ABITAZIONE

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
23	379	24	A/2	5	5 vani	€ 322,79
INDIRIZZO		Via Cutrazzo n. 10/A piano terra				
SITUAZIONE DEGLI INTESTATI						
"XXXXXXXXXXXXX"			Proprietà per 1/1			

AUTORIMESSA

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
23	379	24	C/6	4	17 mq	€ 42,14
INDIRIZZO		Via Cutrazzo n. 10/A piano terra				
SITUAZIONE DEGLI INTESTATI						
"XXXXXXXXXXXXX"			Proprietà per 1/1			



CONFINI

UNITÀ IMMOBILIARE FOGLIO 23 – PARTICELLA 379 - SUB.2

Appartamento ubicato in via Cutrazzo n.10/A confinante: a Nord proprietà terzi, a Sud con proprietà terzi e area condominiale, ad Est con proprietà terzi e ad Ovest con scala condominiale.

UNITÀ IMMOBILIARE FOGLIO 23 – PARTICELLA 379 - SUB.24

Autorimessa ubicata in via Cutrazzo n.10/A confinante: a Nord con proprietà terzi, a Sud con area condominiale, ad Est con proprietà terzi e ad Ovest con proprietà terzi.

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.

I dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare eseguito su istanza del BANCO BPM S.P.A. notificato data 3 Gennaio 2018 e trascritto a Catania in data 8 Marzo 2018 ai numeri 9469/7198 contro il debitore esecutato risultano corretti. Si riscontra inoltre corrispondenza tra l'atto e la relativa nota di trascrizione.

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.

Il debitore esecutato risulta proprietario per la quota di 1/1 degli immobili ubicati in Mascali, frazione Nunziata, via Cutrazzo n. 10/A in catasto al foglio 23 particella 379, subb. 2 e 24 di cui sopra, pervenuti all'esecutato per atto di compravendita del 11 Marzo 2005 Notaio Sebastiano Micali di Mascali rep. 9731/3691 trascritto il 12 Marzo 2005 ai nn. 18342/9761 da potere di xxxxxxxxx nato a M [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED]



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.

A xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx gli immobili di cui sopra erano pervenuti per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale, per atto di compravendita Notaio Sebastiano Micali di Mascali rep. 206 trascritto il 19 Agosto 1999 ai nn. 30265/22132 da potere della [REDACTED]. Alla [REDACTED]. Alla [REDACTED] con sede a [REDACTED] il terreno su cui sono stati costruiti gli immobili era pervenuto per atto di compravendita del 14/07/1989 Notaio Gaetano Grasso di Giarre trascritto il 11/08/1989 ai nn. 28524/22631 da potere di xxxxxxxxxxxx [REDACTED].

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.

La documentazione prodotta risulta completa ai fini degli accertamenti.

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.

Le Formalità esistenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania sulle unità immobiliari oggetto dell'esecuzione sono le seguenti (Cfr. *Ispezione ipotecaria*):

UNITÀ IMMOBILIARI FOGLIO 23 – PARTICELLA 379 - SUB.2 e 24

1. TRASCRIZIONE del 19/08/1999 - Registro Particolare 22132 Registro Generale 30265
Pubblico ufficiale MICALI SEBASTIANO Repertorio 206 del 06/08/1999
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.
Nota disponibile in formato elettronico.
2. TRASCRIZIONE del 12/03/2005 - Registro Particolare 9761 Registro Generale 18342
Pubblico ufficiale MICALI SEBASTIANO Repertorio 9731/3691 del 11/03/2005
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.
Nota disponibile in formato elettronico.
3. ISCRIZIONE del 12/03/2005 - Registro Particolare 6724 Registro Generale 18343
Pubblico ufficiale MICALI SEBASTIANO Repertorio 9732/3692 del 11/03/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico.
4. ANNOTAZIONE del 12/05/2005 - Registro Particolare 3547 Registro Generale 32693



Pubblico ufficiale MICALI SEBASTIANO Repertorio 9726 del 11/03/2005

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI.

Nota disponibile in formato elettronico.

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 4604 del 1990.

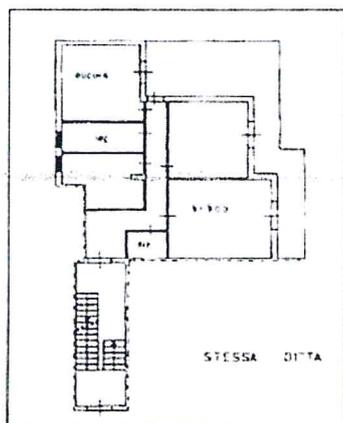
5. TRASCRIZIONE del 08/03/2018 - Registro Particolare 7198 Registro Generale 9469

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CATANIA Repertorio 14469 del 18/01/2018. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

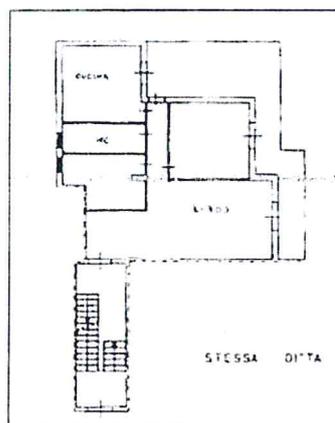
g) Provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare 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.

UNITÀ IMMOBILIARE FOGLIO 23 – PARTICELLA 379 - SUB. 2

Da quanto rilevato in sede di sopralluogo, il CTU ha potuto accertare che l'attuale documentazione catastale dell'unità immobiliare non risulta aggiornata rispetto allo stato di fatto. Nello specifico dal confronto della documentazione catastale con lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo si è riscontrato una diversa distribuzione funzionale interna nonché destinazione d'uso; infatti un piccolo ripostiglio e stato eliminato a favore di una più grande sala d'ingresso (*vedi figure sotto*).



PLANIMETRIA CATASTALE



STATO DI FATTO

In conclusione si dovrà provvedere all'aggiornamento della planimetria con una spesa prevista di circa € 1.500,00, tale costo verrà scomputato dalla stima che verrà fatta al successivo punto s).

UNITÀ IMMOBILIARE FOGLIO 23 – PARTICELLA 379 - SUB. 24

Da quanto rilevato in sede di sopralluogo, il CTU ha potuto verificare che l'attuale documentazione catastale, riferita all'unità immobiliare non presenta nessuna difformità.



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

Per la natura dei beni non risulta necessario produrre il certificato di destinazione urbanistica.

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.

Dall'analisi dell'atto di compravendita del 11 Marzo 2005 ai rogiti del Notaio Sebastiano Micali di Mascali rep. 9731/3691 trascritto il 12 Marzo 2005 ai nn. 18342/976113234 e da indagini effettuate presso il Comune di Mascali il CTU ha potuto verificare che gli immobili facenti parte dell'edificio in condominio denominato "Europa 92", costituito da due corpi di fabbrica adiacenti distinti come "Palazzina A" e "Palazzina B", a tre elevazioni fuori terra oltre il piano seminterrato, con copertura a terrazza, e da un corpo di un solo piano a garages distinto come "Corpo C", sito in Mascali, frazione Nunziata, via Cutrazzo, sono stati edificati giusta Concessione Edilizia n. 3622 del 27 luglio 1989 e successive Concessioni Edilizie in variante n. 4023 del 23 ottobre 1989, n. 4547 del 29 gennaio 1992 e n. 4802 del 5 luglio 1994 e che per il detto fabbricato è stato rilasciato certificato di abitabilità ed agibilità in data 10 febbraio 1995. (Cfr. *Concessioni Edilizie e Certificati di Abitabilità e Agibilità*).

j) In caso di **immobili abusivi**, controlli la possibilità di sanatoria ai dell'art. 36 dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicandi 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.

Gli immobili in oggetto non risultano abusivi ma sono stati realizzati giuste concessioni edilizie.

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.

Per gli immobili in oggetto non sono previste istanze di condono edilizio.



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.

Per gli immobili in oggetto non esistono abusi insanabili in quanto realizzati regolarmente quindi non esistono ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera di Enti Pubblici territoriali.

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.

Non esistono formalità vincoli e oneri anche di natura condominiale gravanti sui beni.

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

Non esistono 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.

Gli immobili non risultano gravati 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**.

Dalle informazioni raccolte presso l'amministrazione condominiale in carica solo dal 2018 risulta che il Sig. xxxxxxx xxxxxx è debitore, per l'amministrazione precedente, relativamente agli oneri condominiali fino al 31.12.2018 per un importo di € 500,00.

Per quanto riguarda l'anno 2019 il Sig. Mazza è in regola con i pagamenti, avendo versato le rate periodiche come preventivato mentre per la gestione 1 gennaio 2020 — 31.12.2020 il Sig. xxxxx è in debito nei confronti del condominio di € 13,48.

Con riferimento all'anno corrente, a causa dell'emergenza Covid, l'amministratore riferisce che non gli è stato possibile ancora convocare l'assemblea per l'approvazione del preventivo anno di gestione 2021, il Sig. xxxxxxxx ha comunque corrisposto le spese straordinarie relativamente alla rimozione della sabbia vulcanica e dello spurgo.



q) Accerti se i **beni pignorati siano abitati dal debitore** (nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso) **o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (**si rimanda a tal proposito alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto mod. 4/rev**).

Il sottoscritto C.T.U. ha verificato che gli immobili di cui sopra risultano essere nella disponibilità del Custode Giudiziario Avv. Arcidiacono Concetto in sostituzione dei debitori esecutati, ai quali è stata data la facoltà di presentare istanza di autorizzazione ad abitare l'appartamento così come relazionato dallo stesso.

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.

Le unità immobiliari sotto riportate fanno parte dell'edificio in condominio denominato "Europa 92", costituito da due corpi di fabbrica adiacenti distinti come "Palazzina A" e "Palazzina B", a tre elevazioni fuori terra oltre il piano seminterrato con copertura a terrazza, realizzati con travi e pilastri in calcestruzzo armato e muri di tamponamento in mattoni forati con interclusa camera d'aria e da un corpo di un solo piano a garages distinto come "Corpo C", il tutto sito in Mascali frazione Nunziata, via Cutrazzo n. 10/A. La zona in cui insistono risulta fornita di attività commerciali necessarie come bar, farmacie, supermarket e molto altro, inoltre è ben collegata al casello autostradale A/18 alle località limitrofe come Giarre, Taormina, Giardini Naxos. Attraverso gli ingressi prospicienti la via suddetta e l'area condominiale posta a Sud si accede agli immobili sopra elencati, per i quali se ne riporta la descrizione e consistenza:



- UNITÀ IMMOBILIARE FOGLIO 23 – PARTICELLA 379 - SUB.2

Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Mascali, frazione Nunziata, via Cutrazzo n.10/A, piano terra-rialzato, censita al N.C.E.U. al Foglio 23, Particella 379, Sub.2.

Trattasi di un appartamento facente parte di un edificio a tre elevazioni fuori terra composto da 3 vani più accessori. L'immobile si presenta in buone condizioni generali e al suo interno risulta abbastanza luminoso malgrado sia posto al piano terra-rialzato. L'ingresso all'immobile avviene dal civico n.10/A di via Cutrazzo. L'altezza utile interna è di metri 3.00

Le sue caratteristiche e le rifiniture principali sono le seguenti:

- Pavimentazione interna in piastrelle di prima scelta 30x30;
- Pavimentazione balconi in piastrelle di clinker smaltate chiare;
- Intonaci di tipo tradizionale con idropittura lavabile;
- Pareti bagno e lavanderia in piastrelle di maiolica fino ad altezze di 2.00 mt.;
- Infissi interni in legno tamburato in mogano;
- Infissi esterni in alluminio anodizzato con avvolgibile esterno;
- Servizi igienici tradizionali, forniti di cinque pezzi sanitari tipo standard;

L'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico, riscaldamento e pompe di calore.

La superficie commerciale dell'immobile (comprensiva dei muri perimetrali, dei tramezzi, le superfici ponderate ad uso esclusivo e delle pertinenze) è pari a :

• **Superficie Commerciale** _____ **97.00 mq**

- UNITÀ IMMOBILIARE FOGLIO 23 – PARTICELLA 379 - SUB.24

Autorimessa sita nel Comune di Mascali, frazione Nunziata, via Cutrazzo n.10/A, piano seminterrato, censita al N.C.E.U. al Foglio 23, Particella 379, Sub.24.

Trattasi di un locale adibito ad autorimessa ubicato al piano seminterrato di un edificio a tre elevazioni fuori terra; L'ingresso all'immobile avviene dalla scala e dall'area condominiale lato Sud.

L'altezza utile interna è di metri 2.50

Le sue caratteristiche e le rifiniture principali sono le seguenti:

- Pavimentazione interna in piastrelle smaltate di seconda scelta;
- Intonaci di tipo tradizionale con tonachina;
- Saracinesca ingresso in acciaio zincato.

L'immobile è dotato di impianto elettrico.

La superficie commerciale dell'immobile (comprensiva dei muri perimetrali, dei tramezzi, le superfici ponderate ad uso esclusivo e delle pertinenze) è pari a :

• **Superficie Commerciale** _____ **18.00 mq**



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 quadrato 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 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).

Senza trascurare l'impatto che avuto l'emergenza COVID sulle stime e la transazioni, il valore delle unità immobiliari di cui sopra verrà determinato dalla media aritmetica dei valori ottenuti dai due procedimenti di stima seguenti :

Sintetica – Comparativa (*basata sul probabile valore di mercato in zona*).

Il procedimento utilizzato, per determinare il valore di mercato, è quello basato sul metodo sintetico-comparativo con riferimento ai prezzi unitari di beni simili o assimilabili, desunti dalle indagini eseguite sui luoghi e nelle zone limitrofe, da informazioni acquisite presso agenzie immobiliari locali, nonché dalle risultanze elaborate dall'Osservatorio Mercato Immobiliari dell'agenzia del Territorio dell'Ufficio Tecnico Erariale. Supportato da queste fonti e tenuto conto delle condizioni generali, ubicazione e rifiniture degli immobili, lo scrivente ha potuto determinare con buona approssimazione che i prezzi di mercato di alloggi ricadenti in zona urbanisticamente equivalente variano come di seguito riportato:

- Abitazioni tipo civile:	€/mq	Min_650,00 - Max_ 900,00
- Autorimesse:	€/mq	Min_450,00 - Max_ 700,00

Capitalizzazione del reddito (*basata sul potenziale reddito da locazione*).

Il procedimento utilizzato si basa sulla capitalizzazione dei redditi attraverso la determinazione del reddito lordo, la determinazione delle spese in detrazione, la determinazione del reddito netto e del saggio di capitalizzazione. Si utilizzerà un canone di locazione desunto dal mercato di libera trattazione (L.431/98). Pertanto sulla base delle considerazioni sopra riportate si procede alla valutazione degli immobili oggetto del pignoramento site nel Comune di Mascali, frazione Nunziata presso la via Cutrazzo n. 10/2A:



- UNITÀ IMMOBILIARE FOGLIO 23 – PARTICELLA 379 - SUB.2

Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Mascali, frazione Nunziata, via Cutrazzo n.10/A, piano terra-rialzato, censita al N.C.E.U. al Foglio 23, Particella 379, Sub.2.

Stima Sintetica - Comparativa

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate l'ubicazione, la vicinanza di servizi, la tipologia costruttiva, la finiture, la dotazione di impianti, influenti sul bene si assegna all'unità immobiliare un valore di mercato pari a 850,00 €/mq. Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = m_q 97,00 \times \text{€/mq } 850,00 = \text{€ } 82.450,00$$

Stima per Capitalizzazione del reddito

Considerando il canone di locazione mensile pari ad € 270,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (Reddito Lordo Mensile)	€ 270,00/mese
RLA (Reddito Lordo Annuo) = 270,00 x 12 mesi	€ 3.240,00
RN (Reddito Netto Annuo) = RLA - 20% spese = € 3.240,00 - 0.20 x 3.240,00	€ 2.592,00
C (Tasso di Capitalizzazione)	C = 3 %
Va (Valore Attuale dell'immobile) = RN/C = 2.592,00/0.03	€ 86.400,00

Risultati

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati per cui si ottiene:

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 86.400,00 + \text{€ } 82.450,00) / 2 = \text{€ } 84.425,00$$

detrato il costo quantificato per all'aggiornamento della planimetria per cui si ottiene:

$$V_r = \text{€ } 84.425,00 - \text{€ } 1.500,00 = \text{€ } 82.925,00$$

infine al suddetto valore si opera una riduzione del 15% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto per cui si ottiene in cifra tonda per difetto:

$$V_r = \text{€ } 82.925,00 - \text{€ } 82.925,00 \times 0.15 = \text{€ } 70.000,00$$



- UNITÀ IMMOBILIARE FOGLIO 23 – PARTICELLA 379 - SUB.24

Autorimessa sita nel Comune di Mascali, frazione Nunziata, via Cutrazzo n.10/A, piano seminterrato, censita al N.C.E.U. al Foglio 23, Particella 379, Sub.24.

Stima Sintetica - Comparativa

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate l'ubicazione, la vicinanza di servizi, la tipologia costruttiva, la finiture, la dotazione di impianti, influenti sul bene si assegna all'unità immobiliare un valore di mercato pari a 650,00 €/mq. Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = m_q 18,00 \times \text{€/mq } 650,00 = \text{€ } 11.700,00$$

Stima per Capitalizzazione del reddito

Considerando il canone di locazione mensile pari ad € 55,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (Reddito Lordo Mensile)	€ 55,00/mese
RLA (Reddito Lordo Annuo) = 55,00 x 12 mesi	€ 660,00
RN (Reddito Netto Annuo) = RLA - 20% spese = € 660,00 - 0.20 x 660,00	€ 528,00
C (Tasso di Capitalizzazione)	C = 3 %
Va (Valore Attuale dell'immobile) = RN/C = 528,00/0.03	€ 17.600,00

Risultati

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati per cui si ottiene:

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 17.600,00 + \text{€ } 11.700,00) / 2 = \text{€ } 14.650,00$$

da tale cifra si opera una riduzione del 15% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto per cui si ottiene in cifra tonda per difetto:

$$V_r = \text{€ } 14.650,00 - \text{€ } 14.650,00 \times 0.15 = \text{€ } 12.000,00$$



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.

Si consiglia di procedere alla vendita delle unità immobiliari in due lotti separati.

v) Alleghi 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.

Vedi allegati alla relazione – Le unità immobiliari sotto riportate fanno parte del compendio pignorato site nel Comune di Mascali, frazione Nunziata presso la via Cutrazzo n. 10/A.

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.

I beni risultano essere di proprietà esclusiva del debitore esecutato. Si consiglia pertanto di procedere alla vendita delle unità immobiliari in due lotti separati per un valore complessivo seguente:

LOTTO 1

- UNITÀ IMMOBILIARE FOGLIO 23 – PARTICELLA 379 - SUB.2

Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Mascali, frazione Nunziata, via Cutrazzo n.10/A, piano terra-rialzato, censita al N.C.E.U. al Foglio 23, Particella 379, Sub.2.

Valore Complessivo del lotto _____ € 70.000,00

LOTTO 2

- UNITÀ IMMOBILIARE FOGLIO 23 – PARTICELLA 379 - SUB.24

Autorimessa sita nel Comune di Mascali, frazione Nunziata, via Cutrazzo n.10/A, piano seminterrato, censita al N.C.E.U. al Foglio 23, Particella 379, Sub.24.

Valore Complessivo del lotto _____ € 12.000,00



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 condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente 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.

I beni risultano pignorati per intero e non in quota quindi non è necessario predisporre alcun progetto di divisione.

3. CONCLUSIONI

Il pignoramento grava per l'intera quota rispetto gli immobili. Per quanto già espresso nella presente relazione si riassumono di seguito i beni valutati e il loro valore di stima con riferimento agli attuali prezzi di mercato:

LOTTO 1

- UNITÀ IMMOBILIARE FOGLIO 23 – PARTICELLA 379 - SUB.2

Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Mascali, frazione Nunziata, via Cutrazzo n.10/A, piano terra-rialzato, censita al N.C.E.U. al Foglio 23, Particella 379, Sub.2.

Valore Complessivo del lotto _____ € 70.000,00

LOTTO 2

- UNITÀ IMMOBILIARE FOGLIO 23 – PARTICELLA 379 - SUB.24

Autorimessa sita nel Comune di Mascali, frazione Nunziata, via Cutrazzo n.10/A, piano seminterrato, censita al N.C.E.U. al Foglio 23, Particella 379, Sub.24.

Valore Complessivo del lotto _____ € 12.000,00

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato, si rassegna la presente relazione in cui si è cercato di fornire al G.E., oltre alla stima, tutti i dati necessari per la vendita delle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Catania, 26 Settembre 2021

Il C.T.U.
Ing. Luigi Amoroso

