

Studio di Architettura

Arch. Gabriella Murgana
Via Sandro Pertini n. 2 - 95042 Grammichele (CT)
Mob: +39 333/3064678
C.F.: MRGGRL79C56C351K
gabriella.murgana@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
N.29/2023 R.G.Es.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa A. M. Patrizia

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Elaborato: Relazione Estimativa

Arch. Gabriella Murgana

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Caltagirone





INDICE



1. PREMESSA
2. OPERAZIONI PRELIMINARI DI CONSULENZA
3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI
4. CRITERIO METODOLOGICO DI STIMA
5. REDAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICO D'UFFICIO
6. CONCLUSIONI
7. ALLEGATI





TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Esecuzione immobiliare n. 29/2023 R.G.Es.

promossa da:

F.I.R.E. S.P.A. per conto di POP NPLs 2019 S.r.l.



contro



GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA A. M. PATRIZIA CAVALLARO

.....



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



1. PREMESSA

Con conferimento d'incarico del 04/07/2024 (data accettazione e giuramento), il Giudice titolare del procedimento, Dott.ssa A. M. Patrizia Cavallaro, nominava la sottoscritta arch. Gabriella Murgana, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catania al n. 1973, con studio tecnico in Grammichele (CT) via Sandro Pertini n. 2, Consulente Tecnico D'Ufficio (C.T.U.) per la stesura della relazione di consulenza tecnica e per la stima del bene pignorato nell'esecuzione immobiliare R.G.Es. N. 29/2023 promossa da F.I.R.E. S.P.A. per conto di POP NPLs 2019 S.r.l. nei confronti del Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED].

(Allegato 1).

CONTROLLO PRELIMINARE

Si precisa che, agli atti il creditore procedente, ha prodotto tali documentazioni:

- Certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. In questo caso la certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo oltre venti anni, a ritroso del pignoramento, ed è stata richiesta in relazione al soggetto che ne risulta proprietario.
- Certificazione notarile sostitutiva, rilasciata ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. in data 20/04/2023 a firma del Notaio dott.ssa Francesca Romana Giordano, con il calce note di trascrizione e iscrizione ipotecaria. **(Allegato n. 4).**





Dopo il giuramento, il giudice per l'esecuzione sottoponeva al sottoscritto C.T.U. i seguenti quesiti:

- *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;*
- *verifichi la completezza della documentazione di cui all'art 567 c.p.c. segnalando al G.E. ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*
- *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;*
- *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 note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*



■ accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;

■ precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;

■ accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

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

■ descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locale di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); il G.E. dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa e tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice;

■ accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

■ accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistica-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;

■ accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, 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;

■ verifichi se l'immobile è pignorato solo pro quota: a) se esso sia divisibile in natura e, proceda in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento; b) proceda in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto

disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;

- evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisito (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);
- determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;
- 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;
- alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati.
- verifichi in relazione a ciascuno dei beni pignorati se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica ed in caso positivo quale ne sia l'indice di prestazione energetica, attestando altrimenti che l'immobile non è provvisto della relativa certificazione.

2. OPERAZIONI PRELIMINARI DI CONSULENZA

La scrivente, dopo aver acquisito il fascicolo di parte contenente la documentazione ipocatastale e la copia degli atti di pignoramento immobiliare promosso da: da F.I.R.E. S.P.A. per conto di POP NPLs 2019 S.r.l. con sede in Conegliano C.F.: 05043330264, nei confronti del Sig. ██████ nato a ██████ il ██████, C.F.: ██████, ed ivi residente in via ██████ n. ██████, ha esaminato in prima fase istruttoria i documenti e gli atti contenuti nel fascicolo.

Dalla lettura dell'atto di pignoramento immobiliare si è rilevato che il bene soggetto a pignoramento risulta:

Bene oggetto dell'esecuzione:

- Appartamento per civile abitazione posto al primo piano, facente parte della casa palazzata sita in San Michele di Ganzaria (CT), via Mariano Gazzella n. 15, in Catasto al Foglio 13, part. 616, Sub. 5, Categoria A/2, Consistenza vani 6.

Sulla scorta degli atti di pignoramento e della produzione ipocatastale contenuta nel fascicolo, la sottoscritta ha effettuato delle ricerche presso l'Ufficio Tecnico Comunale di San Michele di Ganzaria, presso la Conservatoria dei RR.II di Catania, presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari – Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Catania, (Ufficio provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare per acquisire elementi e dati che, comparati e riscontrati con quanto contenuto nella documentazione agli atti, hanno consentito al sottoscritto CTU di espletare in modo esauriente e completo il mandato ricevuto.

Sono state richieste, in particolare, presso l'Agenzia del Territorio di Catania, le planimetrie catastali, nonché le visure catastali ed ipotecarie aggiornate per attualizzare i dati catastali ed i carichi pendenti sugli immobili oggetto del presente procedimento e verificare, in tal modo, se a carico dell'immobile in procedura, siano state aperte ulteriori procedure esecutive.

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Lo scrivente comunicava alle parti:

Sig. [REDACTED] (debitore esecutato, proprietario) nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] ed ivi residente in via [REDACTED] n. [REDACTED], piano primo, al Foglio 13, part. 616 sub. 5, Cat. A/2, che in data 18.07.2024 alle ore 10:15 (**Allegato n. 2**), ove ha sede il bene immobile pignorato, sito in San Michele di Ganzaria (CT), via Mariano Gazzella n. 15, si sarebbe dato inizio alle operazioni peritali.

Alla data fissata, quindi, il sottoscritto C.T.U., si recava sul luogo d'appuntamento, onde procede alle operazioni di rito.

Erano presenti: L'avv. Luca Failla (custode), con studio in Caltagirone (CT) via Sardegna n. 20, ed il Sig. [REDACTED] proprietario del bene immobile sito a [REDACTED], in via [REDACTED], identificato al N.C.E.U. al Foglio 13, Part. 616, Sub. 5, Cat. A/2, come si evince dal Verbale di Sopralluogo redatto e riportato in allegato alla presente relazione (**Allegato n. 2**).

La sottoscritta ha quindi proceduto alle verifiche di rito, effettuando l'identificazione dei luoghi oggetto di studio per acquisirne cognizione di causa e riscontrare quanto rilevato negli atti in sede di disamina preliminare, provvedendo, altresì, ad effettuare rilievo architettonico e riprese fotografiche riportate in allegato (**Allegati nn. 6-7**).

Le operazioni peritali, come si evince dal verbale di sopralluogo, hanno termine alle ore 10:45.

4. CRITERIO METODOLOGICO DI STIMA.

Il bene immobile pignorato, sopra evidenziato, è stato valutato mediante il criterio di stima "sintetico-comparativo" a seguito di accertamenti effettuati ed informazioni assunte presso tecnici ed operatori locali circa la compravendita di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli da valutare.

Secondo tale approccio, noto anche come criterio di mercato, si determina il valore di un bene sulla base dei prezzi riscontrabili per transazioni di beni comparabili. Nella sua applicazione si assume che il processo di acquisto di un qualsiasi bene avvenga sulla base del principio secondo cui un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di beni simili che presentino lo stesso grado di utilità.

Si utilizzano, dunque, come parametri di riferimento dati ricavati dall'analisi dei prezzi espressi in transazioni comparabili per tipologia, localizzazione e funzione d'uso del bene. Le quotazioni rilevate subiscono in seguito operazioni di aggiustamento in modo da tener conto delle particolari condizioni e caratteristiche del singolo immobile, così da ottenere dati omogenei, quindi perfettamente comparabili.

5. REDAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

La seguente relazione di consulenza tecnica e di stima immobiliare è stata redatta con riferimento agli immobili oggetto di pignoramento sopra menzionato, rispondendo ai quesiti disposti dal giudice per l'esecuzione.

- 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.

DATI CATASTALI:

L'immobile oggetto di procedura espropriativa è così caratterizzato rispettivamente al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di San Michele di Ganzaria (CT). **(Allegato n. 3).**

Bene Immobile:

| DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | |
|---------------------|---------|------|--|--------|---|-------------|
| Foglio | Partic. | Sub. | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita |
| 13 | 616 | 5 | A/2 | 4 | 6 vani Tot. 143 mq. escluso aree scoperte mq. 139 | Euro 449,32 |
| Indirizzo: | | | San Michele di Ganzaria (CT) – via Mariano Gazzella n. 15. | | | |

IDENTIFICAZIONE, CONFINI E VERIFICA CONFORMITÀ DATI:

Il bene immobile individuato in tabella, di proprietà per la quota di 1/1 del Sig. [REDACTED], rappresenta un appartamento posto al primo piano, facente parte di una casa palazzata indipendente, sita in San Michele di Ganzaria (CT), via Mariano Gazzella n. 15, in Catasto al Foglio 13, part. 616, Sub. 5, Categoria A/2, Consistenza vani 6, è composto da: ingresso, salone, cucina, un servizio igienico ed una camera letto; da un corridoio si accede alla seconda camera da letto ed allo studio, vi è un secondo servizio igienico ed infine un ripostiglio.

L'immobile in oggetto, si presenta in discrete condizioni, sia interne che esterne. Vedi documentazione fotografica presente in allegato **(Allegato n. 7).**

- Verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. segnalando al G.E. ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei.

COMPLETEZZA:

Da verifiche effettuate si evince la completezza della documentazione. Tra gli atti presenti nel fascicolo vi è infatti il certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c:

Certificazione notarile sostitutiva, rilasciata ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. in data 20/04/2023 a firma del Notaio dott.ssa Francesca Romana Giordano, con il calce note di trascrizione e iscrizione ipotecaria.

- 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.

PROPRIETÀ:

Come risulta dalla certificazione notarile presente agli atti e dalle visure catastali richieste, il bene indicato nella tabella, identifica un appartamento posto al primo piano di una casa palazzata indipendente, sito nel comune di San Michele di Ganzaria, via Mariano Gazzella n. 15.

La particella individuata al catasto al foglio 31, part. 616, Sub. 5, è di proprietà per la quota di 1/1 del Sig. [REDACTED],

- 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 note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.

CORRETTEZZA:

Dai relativi dati presenti nell'Atto di Pignoramento, si rileva che il bene immobile in oggetto è stato pignorato da F.I.R.E. S.P.A. con sede legale in Messina, Via Bonsignore n. 1, C.F. e P.I.: 01787570835, per conto di POP NPLs 2019 S.r.l. con sede in Conegliano (TV) via Vittorio Alfieri n. 1, C.F.: 05043330264, nei confronti del Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED], ed ivi residente in [REDACTED], ha esaminato in prima fase istruttoria i documenti e gli atti contenuti nel fascicolo.

Il pignoramento ha colpito la quota di 1/1 spettante al debitore, il Sig. ██████████, pertanto vi è corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.



- Accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

PROVENIENZA (Allegato n. 3).

Il bene Immobile ad oggi è intestato al Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]. Per quanto riguarda l'esatta provenienza, dalle visure storiche emerge:

- Situazione degli intestati relativa ad atto del 23/01/1986 – Classamento automatico in atti dal 29/08/1990 (n. A309/1986).
- Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

- Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico **fino al 28/12/1990**, [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED].

- Situazione degli intestati **dal 28/12/90**, [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED], proprietà per la quota di 1/1.

Atto del 28/12/1990 Pubblico ufficiale Not. S. Biondo, Sede Mirabella Imabaccari (CT) Repertorio n. 520 - UR Sede CALTAGIRONE (CT) Registrazione n. 285 registrato in data 16/01/1991 - DONAZIONI Voltura n. 4067.2/1991 in atti dal 24/06/1991.

- Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992 - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.

- Situazione dell'unità immobiliare dal 07/08/1995 - VARIAZIONE D'UFFICIO del 07/08/1995 in atti dal 19/09/1995 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO GIUSTA COMMISSIONE 1 GRADO N 130/95 (n. 5773.1/1995).

- Unità immobiliare dal 09/11/2015 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

SITUAZIONE IPOTECARIA DAL 06/03/2003 (Allegato n. 4).

Si precisa che, l'atto di pignoramento del Bene Immobile oggetto di studio è stato notificato in data 06/03/2023.

A tutto il 13/04/2023 data di trascrizione del pignoramento e di aggiornamento eseguito presso gli uffici del Territorio di Catania, l'immobile oggetto di studio, risulta di proprietà di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] per la quota intera, in forza di atto di donazione del 28/12/1990 REP. 520 Not. Sebastiano Biondo di Mirabella Imbaccheri (CT), trascritto in data 28/01/1991 ai nn. 5699/4717.

Dall'esame della documentazione ipocatastale agli atti e delle visure ipotecarie, è stato possibile accertare la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

▪ Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante.

Per quanto riferito in altri paragrafi, avendo verificato la regolarità e la completezza della documentazione ipocatastale agli atti di causa, è stato possibile procedere al completo accertamento della procedura esecutiva in questione.

▪ Accerti se i beni immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.

ACCATASTAMENTO:

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Catania, il sottoscritto C.T.U. ha riscontrato che il bene immobile individuato in tabella, Foglio 31, Part. 616, Sub. 5, Categoria A/2, di proprietà del Sig. ██████████, risulta accatastato al N.C.E.U del Comune di San Michele di Ganzaria, dal sopralluogo effettuato, rispetto alla planimetria catastale esistente, non aggiornata, emerge una lieve difformità, relativa ad una diversa distribuzione di spazi interni. **(Allegato n. 3).**



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

L'immobile in discussione, risulta oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli

(Allegato n. 4): a carico di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED],
C.F.: [REDACTED] per la quota intera della proprietà:

- Pignoramento del 06/03/2023 rep. 183 Ufficiale Giudiziario di Caltagirone, trascritto in data 13/04/2023 ai nn. 17640/13399, a favore di POP NPLs 20219 S.r.l. con sede in Comegliano C.F.: 05043330264, credito di euro 43.227,28 oltre interessi e spese, grava il seguente immobile in San Michele di Ganzaria (CT) via Mariano Gazzella n. 15 – foglio 13, part. 616, Sub. 5, Cat. A/2 vani 6 piano primo;
- ISCRIZIONE del 17/10/2019 – Registro Particolare 5388 Registro Generale n. 41863, Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania Repertorio 4621 del 04/08/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Annotazione n. 1610 del 23/02/2020 (cancellazione totale);
- Ipoteca volontaria iscritta in data 08/01/2010 ai nn. 699/75, i forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 7/01/2010 rep. 100916/28705 Not. Gaetano Cammarata di Caltagirone, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per Azioni con sede in Ragusa C.F.: 00026870881, per la complessiva somma di euro 67.500,00 di cui capitale euro 45.000,00 tasso interesse annuo 3,614% durata anni 15, grava il seguente immobile in San Michele di Ganzaria (CT) via Mariano Gazzella n. 15 – foglio 13, part. 616, Sub. 5, Cat. A/2 vani 6 piano primo.
- TRASCRIZIONE DEL 28/01/1991 – Registro Particolare 4717 Registro Generale 5699 Pubblico Ufficiale Sebastiano Biondo Repertorio 520 del 28/12/1990. Atto tra vivi – donazione accettata.



▪ **Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locale di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); il G.E. dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa e tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice.**

L'appartamento oggetto di studio, sito nel Comune di San Michele di Ganzaria, via Mariano Gazzella, n. 15, si trova al primo piano di un immobile indipendente che si sviluppa su tre elevazioni.

Il bene immobile individuato in tabella, di proprietà per la quota di 1/1 del Sig. [REDACTED] rappresenta un appartamento, facente parte di una casa palazzata indipendente, censito al Catasto al Foglio 13, part. 616, Sub. 5, Categoria A/2, Consistenza vani 6, è composto da: ingresso, salone, cucina, un servizio igienico ed una camera letto; da un corridoio si accede alla seconda camera da letto ed allo studio, vi è un secondo servizio igienico ed infine un ripostiglio.

Presenta una superficie catastale pari a mq. 143 totale, escluso aree scoperte 139 mq.

▪ **Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.**

CONFORMITA'

I dati relativi ai beni indicati in pignoramento, identificano l'immobile oggetto del summenzionato studio.

In questa sede si vogliono confermare i dati catastali di tale bene, iscritto al N.C.E.U. del Comune di San Michele di Ganzaria (CT), secondo il prospetto già indicato nella tabella catastale già illustrata.

Tutte le altre informazioni e descrizioni relative al bene immobile pignorato, sono conformi a quelle contenute nell'atto di pignoramento evidenziato, pertanto non vi sono difformità.

Quindi, i dati riportati nell'atto di pignoramento, eseguito da F.I.R.E. S.P.A. per conto di POP NPLs 2019 S.r.l. nei confronti del Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], e nella relativa nota di trascrizione sono corretti.





I riscontri effettuati dalla sottoscritta, hanno accertato che il pignoramento ha interessato il bene di proprietà del Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], proprietario per la quota intera del bene immobile individuato nella tabella sopra indicata.

Pertanto, i dati attinenti al bene riportato nel medesimo atto di pignoramento, corrispondono esattamente a quelli riportati nella relativa nota di trascrizione.



■ Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie.

A seguito delle richieste di accesso agli atti effettuate dal sottoscritto C.TU. al comune di San Michele di Ganzaria (CT):

1. in data 18/07/2024, Prot. N. 0008522 del 29/07/2024, a nome di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED];

2. in data 30/07/2024, Prot. Gen. n. 0008547, Prot. U.T.C. n. 698, in riferimento all'immobile oggetto di studio, sito nel comune di San Michele di Ganzaria, in via Mariano Gazzella n. 15;

al fine di attestare la regolarità urbanistico-edilizia, l'Ufficio Tecnico rilascia le copie della concessione edilizia Verb. 73 Prot. N. 2271 del 30/09/1980 e della concessione edilizia Prot. N. 4604 dell'11/11/1980, con relative copie di elaborati grafici. **(Allegato n. 5).**

- Dalla concessione edilizia Verb. 73, Prot. N. 2271 del 30/09/1980, emerge che il Sindaco concede al [REDACTED], l'autorizzazione di eseguire i lavori di realizzazione di un piano terra e un primo piano (quest'ultimo oggetto di studio).

- Dalla concessione edilizia Prot. N. 4604 dell'11/11/1980, emerge che il Sindaco concede l'autorizzazione di apportare modifiche al progetto sopra menzionato Prot. N. 2271, registrato alla conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania al n. 35294 del 03/10/1980, riguardante la planimetria dell'immobile.

■ Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, 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.

Alla data del sopralluogo del 18/07/2024, è stato verificato che il bene pignorato è occupato dal debitore, il Sig. [REDACTED] e dalla moglie, la Sig.ra [REDACTED]

Verifichi se l'immobile è pignorato solo pro quota: a) se esso sia divisibile in natura e, proceda in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento; b) proceda in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.

Il bene immobile in argomento, individuato nella tabella catastale, di proprietà del Sig. [REDACTED], proprietario per la quota di (1), è stato pignorato per intero.



▪ Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad. es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc...) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc...).

Il fabbricato sito nel Comune di San Michele di Ganzaria (CT), via Mariano Gazzella n. 15, si sviluppa su tre elevazioni fuori terra, l'appartamento oggetto di studio avente destinazione d'uso di abitazione di tipo civile, è posto al primo piano di un immobile indipendente.

Censito al Catasto dei Fabbricati di San Michele di Ganzaria al Foglio 13, part. 616, Sub. 5, Categoria A/2, Consistenza vani 6, è composto da: ingresso, salone, cucina, un servizio igienico ed una camera letto; da un corridoio si accede alla seconda camera da letto ed allo studio, vi è un secondo servizio igienico ed infine un ripostiglio.

▪ Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO ATTUALE:

Per la valutazione degli immobili si è tenuto conto delle caratteristiche di posizione, dell'aspetto estrinseco, della funzionalità intrinseca, nonché dell'aspetto amministrativo e della situazione di dichiarazione presso l'Agenzia del Territorio di Catania.

Al fine di risalire ad un valore di mercato attendibile dell'immobile in esame, si è fatto inizialmente riferimento ai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, successivamente, tali valori sono stati modificati, infatti sono stati utilizzati i valori medi (valore calcolato facendo la media tra il

valore massimo e minimo) indicati nelle successive tabelle OMI, poiché sono stati considerati una serie di fattori influenti nella stima finale.

Per determinare quindi un valore di mercato attuale e ammissibile, si è tenuto conto delle condizioni di stato dell'intero fabbricato, delle finiture, delle caratteristiche e della tipologia e soprattutto della crisi economica e di conseguenza della mancata richiesta di acquisto.

Per ottenere un'obiettiva valutazione e un valore prossimo a quello del mercato locale dell'immobile, si è ritenuto opportuno eseguire due metodi di stima diversi, assumendo la media dei due valori trovati come risultato attendibile: **Stima analitica e stima sintetica** o per valore di mercato. Si precisa che nei calcoli di stima si è adottata la superficie lorda, così come avviene per i valori espressi dall'OMI che si riferiscono alla superficie lorda.

È stato considerato il DPR n.138 del 1998 per la determinazione della superficie catastale e delle pertinenze e precisamente:

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.
5. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R (Residenziale e promiscui), la superficie catastale è data dalla somma:
 - a. della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
 - b. della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;
 - c. della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla

precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: CATANIA

Comune: SAN MICHELE DI GANZARIA

Fascia/zona: Centrale/NUCLEO STORICO ED AREE SEMICENTRALI DI ESPANSIONE: C.DE S.MARCO-TRE CASE-S.MICHELE/P-DUE POGGI-ROCCHES-ZAMMATARO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|--|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni Civili | Normale | 300 | 450 | L | 1 | 1,5 | L |
| Media calcolata Valori definitivi | | 375 | | | 1,25 | | |

STIMA ANALITICA: APPARTAMENTO

Per calcolare la stima dell'appartamento, è stato attribuito un valore locativo mensile al mq. che scaturisce dalla media tra il valore minimo ed il valore massimo individuato nella tabella OMI, pertanto si ha:

Superficie appartamento = mq. 139 escluso aree coperte.

Superficie balcone = mq. 4 x 0,30 (30%) = mq. 1,2.

Sup. Tot. mq. 139 + mq. 1,5 = mq. 140,2 (Superficie tot. appartamento).

mq. 140,2 x €. 1,25 = €. 175,25 Reddito lordo mensile Detraendo

le spese di gestione del 25% dal reddito lordo si ha:

€ 175,25 - 25% = € 131,43 Reddito netto mensile;

€ 131,43 x 12 = € 1.577,16 Reddito netto annuo;

Capitalizzando con il saggio del 2,5 %, applicabile per caratteristiche riscontrate, si ha:

€ 1.577,16/0,025 = **€. 63.086,4** (valore dell'appartamento secondo la stima analitica).

STIMA SINTETICA: APPARTAMENTO

Dall'indagine eseguite sulla base delle quotazioni immobiliari OMI dedotte presso l'Agenzia del Territorio per il Comune di San Michele di Ganzaria per immobili aventi caratteristiche simili o analoghe, si può stimare un valore di mercato che scaturisce dalla media tra il valore minimo ed il valore massimo individuato nella tabella OMI sopra indicata, il valore sarà pertanto pari ad € 375,00 per mq. Superficie immobile: mq. 140,2 x € 375,00 = **€. 52.575** (valore dell'appartamento secondo la stima sintetica).

Il valore si calcola facendo la media tra i due valori trovati dai due metodi di stima adottati:

$$\frac{€. 63.084,4 + €. 52.575}{2} = €. 57.829,70.$$

Per quanto detto, si ritiene congruo attribuire al bene il valore di € 57.829,70.

▪ 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.

Il sottoscritto C.T.U. ritiene che, considerato che si tratta di un singolo appartamento, non serve predisporre un piano di vendita.

Appartamento sito al primo piano di una casa palazzata nel comune di San Michele Di Ganzaria (CT), via Mariano Gazzella n. 15, foglio 13, part. 616, Sub. 5, Cat. A/2 vani 6.

VALORE STIMATO

Euro 57.829,70.

■ **Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate “indicazioni” ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati.**

L’**Allegato n. 7** riporta il rilievo fotografico del bene immobile pignorato. Le immagini sono relative ai prospetti ed agli ambienti interni dell’appartamento posto al primo piano della casa palazzata.

L’**Allegato n. 3** riporta invece le visure catastali, storiche e la planimetria catastale relativa al bene immobile oggetto di perizia, individuato nella tabella catastale illustrata nel paragrafo 5.



▪ Verificati in relazione a ciascuno dei beni pignorati se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica ed in caso positivo quale ne sia l'indice di prestazione energetica, attestando altrimenti che l'immobile non è provvisto della relativa certificazione.

Il bene pignorato, individuato nella tabella catastale, allo stato attuale non è provvisto di certificazione energetica.

6. CONCLUSIONI

Si precisa che per una valutazione attendibile del valore dei beni immobili individuati al Catasto del Comune di San Michele di Ganzaria, secondo il prospetto indicato nella tabella del paragrafo 5, sono stati considerati una serie di fattori influenti, quali: le condizioni di stato, le caratteristiche, le finiture e la tipologia dei beni; altro fattore determinante nella stima finale è il valore di mercato attuale e soprattutto la mancata richiesta di acquisto. Pertanto, per la valutazione dell'appartamento, sono stati utilizzati i valori locativi e di mercato medi, individuati come valori definitivi nella tabella OMI indicata nelle pagine precedenti.

Durante il sopralluogo è emerso che, la planimetria catastale non è stata aggiornata, poiché presenta una lieve difformità rispetto allo stato di fatto, relativa ad una diversa distribuzione di spazi interni.

Si precisa che, nell'importo totale stimato, sotto evidenziato, non sono considerati i costi necessari per poter presentare all'ufficio tecnico comunale di San Michele di Ganzaria ed al catasto fabbricati, la pratica - Oggetto: "Diversa distribuzione di spazi interni". I costi da sostenere, relativi ai diritti di segreteria, l'istruttoria e varie, ammontano a circa Euro 1.000,00 esclusa IVA e cassa.

Il sottoscritto C.T.U. dopo aver risposto ai quesiti posti dal G.E., rassegna la propria consulenza tecnica, corredata dagli allegati e si riserva di fornire l'APE – Attestato Prestazione Energetica.

Il Valore del bene immobile pignorato stimato, ammonta:

Euro 57.829,70 (Euro cinquantasettemilaottocentoventinove,70).

Grammichele, li 31 Ottobre 2024.

IL C.T.U.

Dott.ssa Gabriella Murgana - Architetto



Elenco Allegati

- Allegato n. 1: Nomina e verbale di conferimento incarico;
- Allegato n. 2: Comunicazione data sopralluoghi e verbali di sopralluogo;
- Allegato n. 3: Visure catastali, visure storiche e planimetrie catastali,
- Allegato n. 4: Ispezione Ipotecaria;
- Allegato n. 5: Concessione edilizia;
- Allegato n. 6: Rilievo Architettonico;
- Allegato n. 7: Rilievo Fotografico.

