



TRIBUNALE DI CATANIA



SESTA SEZIONE CIVILE

Esecuzioni mobiliari ed immobiliari



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.426/2020 R.G.E.



G.E. Dott.ssa Venera Fazio



I N D I C E

1.Premesse.....	2
2.Espletamento del Mandato - Risposta ai Quesiti.....	3
3. Elenco Allegati.....	16



1. PREMESSE

La sottoscritta Dott. Ing. Anna Ursida, con sede legale in Via Sassari 3B, Catania (CT) - con Decreto di Nomina del 31/01/2024, notificato a mezzo pec il 02/02/2024 – veniva nominata dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Venera Fazio C.T.U. nella Procedura Esecutiva Immobiliare n.426/2020 R.G.Es., promossa da _____ nei confronti di _____

Successivamente al deposito del Verbale di Giuramento, al ritiro del fascicolo e alla ricognizione degli atti in esso contenuti, lo scrivente CTU fissava, a mezzo di PEC del 17/02/2024 – presso i domicili elettronici citati nella procura alle liti in atti, a firma del debitore, ovvero “aldo.burgio@avvocatisiracusa.legalmail.it” e “vincenzo.burgio@avvocatisiracusa.legalmail.it” - l'inizio delle operazioni peritali in data 02/03/2024 ore 12:00 presso l'immobile sito in Catania (CT), Via Giuseppe Verdi n.183.

Alla data fissata, la scrivente si recava sui luoghi; ivi non trovava presente il debitore (né terzi da questi nominati in sua vece). Il CTU riusciva a rintracciare il debitore mediante un numero di telefono affisso accanto alla porta della bottega pignorata; il debitore rispondeva, comunicando che era impossibilitato a raggiungere i luoghi stabiliti, in quanto affetto da contingenti problemi di salute, rimandando verbalmente il CTU a far data dal 01/04/2024 per presenziare alle operazioni peritali. La scrivente concludeva pertanto le operazioni peritali, e inviava nuova comunicazione di accesso sui luoghi, stabilendo la data del 06/04/2024, ore 12:00. Alla data e all'ora fissate, il CTU si recava in Via Giuseppe Verdi n.183. Ivi trovava presente il debitore esecutato, nonché il legale di parte procedente (Avv. Silvana Grasso Barone); i rilievi metrici e fotografici di rito si svolgevano dunque regolarmente (cfr. Allegato 2).

Il CTU eseguiva presso i sottoelencati uffici competenti le indagini necessarie per l'espletamento del mandato in ogni sua parte, consultando e/o richiedendo il sottoelencato materiale documentale:

Comune di Catania → Richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica su portale “Catania Semplice” del 18/02/2024 prot. 79388 → Invio del Certificato di Destinazione Urbanistica da parte del Comune in data 15/03/2024

Comune di Catania – Agenzia del Territorio → Visure Catastali, Planimetrie, Estratto di Mappa on-line

Tutto quanto premesso, la sottoscritta redigeva la presente relazione di consulenza tecnica.

ESPLETAMENTO DEL MANDATO – RISPOSTA AI QUESITI

In ottemperanza a quanto richiesto per l'espletamento dell'Incarico di Stima, conferito dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Venera Fazio, l'esperto risponde ai 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

La procedura esecutiva interessa un bene immobile che ricade nel territorio comunale di Catania e, più precisamente, in Via Giuseppe Verdi n.183.

L'immobile risulta identificato come segue:

Monovano Terrano – identificato al N.C.E.U. del Comune di Catania al Foglio 69, Particella 11387, Subalterno 2, Zona Censuaria 1, Categoria A/5, Classe 9, Consistenza 1 vano, Rendita Catastale Euro 51,65

L'unità negoziale - che aveva originaria destinazione d'uso abitativa (riscontrabile, fino ai giorni nostri, anche nei documenti catastali) - è attualmente adibita a Bottega, ed è inserita in un fabbricato storico plurifamiliare ascrivibile al tipo storico di *Palazzetto*, complessivamente articolato su quattro elevazioni fuori terra (FO-L1-1).

L'unità pignorata è situata al piano terra (FO-L1-2), con accesso diretto dalla sede stradale (sia da Via G. Verdi (FO-L1-4), che da Via Cucinotta (FO-L1-6), ed è complessivamente composto da un vano (*da FO-L1-7 a FO-L1-17*) – al cui interno è stato realizzato un piccolo servizio igienico (*FO-L1-10, FO-L1-11*); esso presenta i prospetti sud ed est liberi, con esposizione su viabilità pubblica (*FO-L1-3, FO-L1-5*). I muri di confine della bottega con esposizione nord ed ovest sono invece a contatto con altre unità immobiliari del medesimo fabbricato (*cf. Allegato 7*).

Il lotto di terreno in cui ricade lo stabile plurifamiliare è individuato al N.C.T. al Foglio 69, Particella 11387, Ente Urbano (*cf. Allegato 7*). Esso confina a nord ed ovest con altri fabbricati di tipo storico (rispettivamente mappali 20422 e 11388), mentre presenta i prospetti sud ed est liberi, con esposizione sud su Via Giuseppe Verdi, ed est su Via Cucinotta (*cf. Estratto di Mappa Catastale in Allegato 7 ed FO-L1-1, FO-L1-18*).

DIFFORMITÀ RISCONTRATE

Dal sopralluogo è emersa generale coerenza tra quanto visionato e i dati planimetrici catastali; l'unica irregolarità consiste nella realizzazione di un servizio igienico privo di finestre all'interno del monolocale (*cf. Allegato 6 e FO-L1-10, FO-L1-11*).

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

Il pignoramento ha colpito quote spettanti al debitore. In particolare, la quota in capo a è pari ad 1/2 - come si desume dalle visure catastali effettuate sull'unità immobiliare oggetto di pignoramento, e come riportato nella documentazione ipocatastale in atti.

Per quanto riguarda la correttezza dei dati riportati nell'atto di Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione si rileva quanto segue:

- Il pignoramento era stato esteso ad un ulteriore immobile (Bottega in Via San Pietro 144, Catania) che tuttavia, non essendo in capo al debitore, veniva successivamente stralciato (come espresso nell'Istanza di Vendita in Atti).
- La nota di trascrizione è pertanto corretta, anche se viene erroneamente indicata la categoria "A/3" per l'immobile pignorato, mentre la categoria corretta in atti è "A/5".

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

Dalle indagini effettuate presso gli uffici competenti, la proprietà sul bene immobile - per una quota pari ad 1/2 – risulta in capo al debitore

la restante quota, pari ad 1/2, è in capo a

In particolare l'esecutato ed il comproprietario hanno acquisito la piena proprietà del bene componente l'unità negoziale con regolare atto di Compravendita (cfr. Punto "D").

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;

La quota di proprietà, pari ad $\frac{1}{2}$, in capo al debitore è stata acquisita in virtù dell'Atto di Compravendita al rogito del Notaio Adriana Fiorito da Catania in data 29/03/2006 con repertorio n. 426608/15400 – trascritto il 21/04/2006 ai nn.27644/16244 – da potere di

Storia del dominio al ventennio

A il bene pervenne con Atto di Compravendita al rogito del Notaio Adriana Fiorito da Catania in data 30/12/2003 con repertorio n. 387488/13412 – trascritto il 15/01/2004 ai nn.2131/1528 – da potere di

Risulta pertanto verificata la continuità delle trascrizioni al ventennio.

E - SEGNALI TEMPESTIVAMENTE AL GIUDICE LA IMPOSSIBILITÀ DI PROCEDERE A UN COMPLETO ACCERTAMENTO indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

La documentazione in atti risulta sufficientemente completa.

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

Come si desume dalla documentazione ipocatastale in atti, e concordemente alle ispezioni effettuate dalla scrivente, sul bene oggetto di pignoramento insistono i seguenti gravami:

1. Trascrizione di Pignoramento nn. 30729/18942 del 04/08/2020 in forza di Omologazione di Separazione tra coniugi – Corte di Appello di Catania rep.942/2020 del 08/07/2020 - a favore di _____ contro **SU 1/2 DI PROPRIETÀ DELL' IMMOBILE SITO IN CATANIA, IDENTIFICATO AL N.C.E.U. FOGLIO 69, PARTICELLA 11387, SUBALTERNO 2.**

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, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria, provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario

Dal punto di vista catastale, l'immobile componente l'Unità Negoziale risulta così censito:

Monovano Terrano – identificato al N.C.E.U. del Comune di Catania al Foglio 69, Particella 11387, Subalterno 2, Zona Censuaria 1, Categoria A/5, Classe 9, Consistenza 1 vano, Rendita Catastale Euro 51,65

L'unità negoziale fa parte di un edificio pluriresidenziale identificato al N.C.T. al Foglio 69, Mappale 11387, Ente Urbano (cfr. Allegato 7).

Come argomentato al punto "A", sono state rilevate lievi difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale originaria (che rappresenta lo stato di fatto "legittimo"). Le difformità consistono nella realizzazione di un piccolo locale igienico all'interno del monovano, e di un piano di appoggio in travi di legno (utilizzato come sgombero in elevazione - cfr FO-L1-10).

H - INDICHI, PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA, LA DESTINAZIONE DEL/I BENE/I PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 14/03/2024 prot.n.351519 rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Catania alla scrivente in data 12/05/2021 (cfr. Allegato 5), il bene ricade in **Zona "A", Tipologia Td – Qualificata speciale" ZTO "A" – D.I. 1444/68 (art.10 delle Norme di Attuazione al vigente Piano Regolatore Generale, reso esecutivo con Decreto Presidenziale n.166/A del 28/06/1969).**

Il Certificato di Destinazione Urbanistica riferisce altresì che l'area in oggetto ricade:

- in aree individuate come bene paesaggistico ai sensi del D.lgs 42/2004 e s.m.i., art.134 lett. a) "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico sottoposte a vincolo paesaggistico ex art.136, D.lgs 42/2004 e s.m.i. (Ampliamento centro storico)"; altresì l'immobile ricade in "Aree con livello di tutela 1" - Art. 20 delle N.d.A. del Piano Paesaggistico
- nella Zona d'Influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa (D.L. N. 96 del 09.05.2005 art. 707 – Codice della Navigazione Aerea).

Per le norme di carattere generale la scrivente rimanda altresì al Capo III, art.31 delle citate Norme Tecniche di Attuazione al P.R.G., nonché al nuovo Regolamento Edilizio Comunale - adottato con Del. C.C. n. 16/2014, ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 71 del 27/12/1978 - avente per oggetto l'insieme delle norme per le attività di trasformazione urbanistica, di costruzione e modifica fisica e funzionale delle opere edilizie, di utilizzazione e riqualificazione degli spazi esterni, sul suolo e nel sottosuolo, sia pubblici che privati, sul territorio del Comune di Catania.

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

L'immobile oggetto di procedura esecutiva risulta ubicato al primo piano di un fabbricato di vecchia costruzione.

La planimetria catastale in atti del monolocale risale al 22/12/1939 (*cfr. Allegato 7*), ovvero la realizzazione dello stesso è avvenuta certamente in data anteriore al 1942.

A conferma di ciò, l'analisi delle strutture dell'edificio (murature in conci lapidei e malta di ghiara, e solai in lame e tavelloni), degli elementi architettonici di prospetto almeno fino al secondo impalcato f.t. (fasce marcapiano, lesene, cagnoli a sostegno dei balconi, mostre di contorno alle aperture di prospetto, infissi originari in legno, ringhiere in ferro battuto) nonché dalle tecniche costruttive e dai materiali utilizzati nel fabbricato, porta ad affermare che si tratta di un edificio ascrivibile al *Tipo edilizio storico di Palazzetto*. Detta tipologia edilizia, unita alle caratteristiche riscontrate in loco, conducono all'ipotesi che l'epoca di realizzazione si attesti tra gli ultimi anni dell'Ottocento ed i primi decenni del Novecento, ovvero in data antecedente al 1942 – periodo in cui non erano richiesti titoli edilizi per l'edificazione.

La scrivente ha rilevato generale rispondenza tra i documenti catastali e lo stato dei luoghi, ad eccezione della realizzazione di un servizio igienico all'interno del monolocale (*cfr. Allegati 6 ed 7*), per la cui regolarizzazione si rimanda al punto successivo.

J – IN CASO DI IMMOBILI ABUSIVI, CONTROLLI LA POSSIBILITA' 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

Per quanto riferito al punto "I", l'immobile risulta generalmente regolare dal punto di vista urbanistico; va tuttavia operato un perfezionamento della regolarità urbanistica del bene per la presenza di un servizio igienico realizzato in assenza di titoli edificatori.

La regolarizzazione potrà ottenersi in due diversi modi.

SOLUZIONE 1 – DEMOLIZIONE DEL SERVIZIO IGIENICO

La prima soluzione è quella di demolire il servizio igienico, riportando la configurazione planimetrica del bene alla configurazione attualmente rappresentata in catasto. In questo caso, per le opera di demolizione, trasporto a rifiuto e ripristini vari si stimano circa 3.000 euro.

SOLUZIONE 2 – REGOLARIZZAZIONE DEL SERVIZIO IGIENICO MEDIANTE PRESENTAZIONE DI CILA TARDIVA E AGGIORNAMENTO DELLA PLANIMETRIA CATASTALE.

La seconda soluzione è quella di presentare una pratica all'UTC di Catania al fine di dichiarare e sanare il servizio igienico (dotandolo altresì di aerazione forzata) e, successivamente, procedere all'aggiornamento della planimetria catastale. Seguono i dettagli dell'iter brevemente accennato, ed i relativi costi da affrontare per regolarizzare la diversa distribuzione di alcuni spazi interni, e che rappresenta un'opera di manutenzione straordinaria. Le succitate opere, prima della realizzazione, avrebbero dovuto essere denunciate mediante CILA (*come novellato dal D.P.R. N.380/2001 e dal successivo D.Lgs 222/2016 che ne costituisce ss.mm.ii.*). Trattandosi di un intervento già ultimato, si può ricorrere al medesimo strumento normativo, ma applicando la penale di tardiva comunicazione, che comporta una sanzione amministrativa di euro 1.000,00. L'aggiudicatario, qualora volesse mantenere le opere descritte abusivamente realizzate, dovrebbe dunque regolarizzarle mediante presentazione di CILA tardiva e corresponsione della citata ammenda. Occorrerà altresì procedere ad un successivo aggiornamento catastale - mediante pratica Docfa.

In questo caso, per la regolarizzazione delle difformità distributive riscontrate - comprese oneri e spese tecniche – si stimano circa 3.500,00 €.



E' facile notare che le due soluzioni proposte, di pari facilità realizzativa, presentano un costo da sostenere simile. In favore di sicurezza, si prenderà il maggiore tra i due valori di regolarizzazione stimati, ovvero **3.500,00 €**, che **verranno detratte nella stima di cui al punto "S"**.



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^o comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 5^o comma 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 la regolarizzazione del monolocale, si rimanda ai contenuti del Punto "J".



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 dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota

Non sono stati riscontrati abusi non sanabili.



M - VERIFICHI L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTANO 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

Nel corso delle ricerche effettuate dallo scrivente CTU non è stata riscontrata traccia di formalità, vincoli ed oneri. Gli unici vincoli di carattere storico-artistico e paesaggistico sono quelli riportati nel Certificato di Destinazione Urbanistica, come relazionato al Punto "H".





N – VERIFICHI L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI o che comunque risulteranno opponibili dall'acquirente

Dalle ricerche effettuate, così come nel corso del colloquio con il debitore in sede di accesso sui luoghi, non è stata riscontrata traccia di formalità, vincoli ed oneri – compresi quelli di natura “condominiale” – che dovranno essere cancellati o che saranno opponibili a valle della vendita. L'unità immobiliare presenta accessi diretti dalla sede stradale, e pertanto non rientra nel pagamento delle utenze condominiali (*si rimanda, per approfondimenti, ai contenuti del punto “P”*).



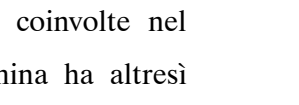
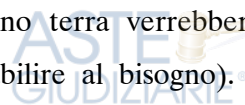
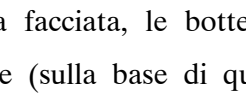
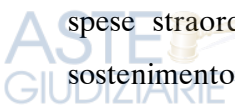
O – VERIFICHI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico.



P – ACCERTI L'IMPORTO DELLE SPESE FISSE O DI MANUTENZIONE, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

L'unità immobiliare presenta accessi diretti dalla sede stradale, e pertanto non rientra nel pagamento delle utenze condominiali. In assenza di indicazioni chiare e formali da parte sia del debitore (*cfr. Allegato 9*), che dei suoi legali di parte, la scrivente ha svolto ulteriori indagini presso lo stabile plurifamiliare, riuscendo ad ottenere un colloquio informale con una proprietaria. Dalle informazioni desunte nel corso del citato colloquio, la scrivente ha appurato che non esiste un regolamento di condominio, che le spese ordinarie vengono sostenute (in assenza di amministratore di condominio) in modo bonario e diretto dagli occupanti delle unità residenziali (che allo stato attuale sono tre), che non esiste una tabella che sancisca le quote millesimali e che, solo in caso di delibera di spese straordinarie della facciata, le botteghe al piano terra verrebbero in parte coinvolte nel sostenimento delle stesse (sulla base di quote da stabilire al bisogno). La condomina ha altresì affermato che non c'è alcuna volontà in tempi brevi di deliberare alcuna spesa di rifacimento della facciata.



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'ATTIVITÀ DELL'ESPERTO MOD. 4/REV)

Il monolocale risulta attualmente in stato di disuso, e sembra occasionalmente utilizzato dal debitore. Al momento del sopralluogo non è stato dichiarato alcun accordo formale e/o contrattuale in merito all'utilizzo dello stesso, ed accanto all'accesso da Via Giuseppe Verdi è presente un cartello "Locasi".

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

INQUADRAMENTO URBANISTICO

La procedura esecutiva interessa un bene immobile che ricade nel territorio comunale di Catania e, più precisamente, in Via Giuseppe Verdi n.183. Il contesto urbano in cui ricade il bene pignorato è una porzione di tessuto urbanistico di tipo prevalentemente storico attorno Piazza Giovanni Bovio (FO-L1-19, FO-L1-20). Il monolocale si colloca all'interno di un palazzetto, a sua volta ricompreso in un isolato di forma abbastanza regolare tra le Vie Giuseppe Verdi, Via Monsignor Ventimiglia, Via Luigi Capuana e Via Cucinotta (FO-L1-18). L'area si presenta a densità edilizia medio-alta, è caratterizzata da edifici analoghi a quello in esame (palazzetti storici), misti a qualche edificio in linea di più moderna concezione, ed è dotata delle seguenti urbanizzazioni primarie: strade a servizio degli insediamenti di ampiezza adeguata, rete idrica, rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici, pubblica illuminazione.

DESCRIZIONE QUALITATIVA E QUANTITATIVA DEL BENE

L'unità negoziale è inserita in un fabbricato storico plurifamiliare ascrivibile al tipo storico di *Palazzetto*, complessivamente articolato su quattro elevazioni fuori terra (FO-L1-1). L'edificazione del fabbricato è inquadrabile tra fine Ottocento ed inizi Novecento, e le strutture portanti sono realizzate

in conci di pietra lavica; le strutture dei solai intermedi sono in lame e tavelloni, e gli ambienti al piano terra sono coperti da volte a crociera.

Il lotto di terreno in cui ricade lo stabile plurifamiliare è individuato al N.C.T. al Foglio 69, Particella 11387, Ente Urbano (cfr. *Allegato 7*). Il fabbricato satura quasi totalmente la superficie del lotto, che confina a nord ed ovest con altri fabbricati di tipo storico (rispettivamente mappali 20422 e 11388), mentre presenta i prospetti sud ed est liberi, con esposizione sud su Via Giuseppe Verdi, ed est su Via Cucinotta (cfr. *Estratto di Mappa Catastale in Allegato 7 ed FO-L1-1, FO-L1-18*).

Dal punto di vista catastale, l'unità negoziale è identificata al N.C.E.U. del Comune di Catania al Foglio 69, Particella 11387, Subalterno 2, Zona Censuaria 1, Categoria A/5, Classe 9, Consistenza 1 vano, Rendita Catastale Euro 51,65.

Si evidenzia che, sebbene il monovano terrano avesse originaria destinazione d'uso abitativa, in tempi recenti è stata adibita a bottega-ufficio personale del debitore.

L'unità pignorata è situata al piano terra (FO-L1-2), con accesso diretto dalla sede stradale (sia da Via G. Verdi (FO-L1-4), che da Via Cucinotta (FO-L1-6), ed è complessivamente composto da un vano (da FO-L1-7 a FO-L1-17) – al cui interno è stato realizzato un piccolo servizio igienico (FO-L1-10, FO-L1-11); esso presenta i prospetti sud ed est liberi, con esposizione su viabilità pubblica (FO-L1-3, FO-L1-5). I muri di confine del monocale con esposizione nord ed ovest sono invece a contatto con altre unità immobiliari del medesimo fabbricato (cfr. *Allegato 7*).

L'altezza utile interna del monovano è variabile, essendo presente una volta a crociera, e dovrebbe raggiungere in chiave circa 4,00 metri; sulla pavimentazione originaria è stato posto un laminato di colore noce chiaro (FO-L1-10, FO-L1-15).

Gli infissi esterni presenti non sono quelli originari: si tratta di porte in ferro con campi in vetro satinato (FO-L1-14, FO-L1-17), di realizzazione abbastanza recente; l'infisso che prospetta su Via Giuseppe Verdi è altresì completo di saracinesca di sicurezza, avvolgibile ed in alluminio (FO-L1-4). Nel servizio igienico è stata installata una porta tamburata, con finitura noce chiaro (FO-L1-10), ed è presente un rivestimento a parete in piastrelle di maiolica bianca (FO-L1-11).

La superficie commerciale complessiva dell'intera unità negoziale è pari a 28,82 metri quadrati. Essa è stata calcolata in ragione della superficie lorda impegnata dal monocale (spessore murario considerato fino a 50 cm).

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 di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia di 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 le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione)

Per la determinazione del valore dell'unità negoziale verranno applicati due metodi, il primo sintetico-comparativo per coefficienti di merito, il secondo analitico, entrambi in riferimento alla superficie commerciale dei beni.

Stima Con Metodo Sintetico-Comparativo (PER COEFFICIENTI DI MERITO)

A seguito delle caratteristiche emerse in sede di accertamento sull'immobile oggetto di pignoramento - ed in particolare delle qualità costruttive, della consistenza in superficie e volume, della ubicazione ed esposizione, del tipo e qualità delle finiture interne ed esterne, del tipo e qualità degli impianti tecnologici e del grado di manutenzione e conservazione - si può determinare, sulla base dei prezzi correnti di mercato della località, il più probabile valore che si avrebbe in libera contrattazione.

Dagli accertamenti esperiti, e confrontando i parametri di costo delle agenzie immobiliari con i valori pubblicati dalle banche dati ufficiali, la scrivente ha rilevato i prezzi medi praticati nella zona in esame (Zona Centrale: Carlo Alberto-Bovio-Vitt. Emanuele III-Alfonzetti-Costa-Asilo S. Agata-Conte Di Torino-Umberto-Mascagni-Gorizia) per la compravendita di immobili aventi caratteristiche simili o assimilabili a quello in esame. In particolare, per beni in buono stato possono essere attribuiti i seguenti valori:

Monolocale residenziale (secondo destinazione d'uso catastale)1.200,00€/mq

Il C.T.U. ritiene di poter assegnare sia all'unità negoziale seguenti coefficienti di merito:

- Caratteristiche Posizionali – area urbana, accesso	0,90
- Caratteristiche Proprie	0,85
- Immobile in buono stato	0,85
- Luminosità, panoramicità	0,85
- Caratteristiche Tecnologiche	0,85
- Stato di Conservazione/vetustà	0,80

COEFFICIENTE DI MERITO MEDIO: 0,850

Totale Superficie Commerciale
28,82mq

$$V_1 = 1.200 \text{ €/MQ} * 28,82 \text{ MQ} * 0,850 = \text{€ } 29.396,40$$

Stima Con Metodo Analitico (A CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO)

Questo metodo conduce alla stima degli immobili in esame - attraverso la capitalizzazione al tasso del 3,10% riferito alla zona interessata - della rendita annua presunta, con detrazione del 20% in ragione di spese straordinarie, imposte, tasse, assicurazioni ed amministrazione dei beni.

Dagli accertamenti effettuati è risultato che mediamente, per immobili simili a quelli in esame può essere attribuito - in riferimento alla superficie commerciale - un prezzo medio di **4,00 €/mq/mese** per monolocali ad uso residenziale (sempre attestandosi alla destinazione d'uso catastale del bene).

Prezzo annuo dei fitti: 4,00 €/mese/mq x 28,82 mq x 12 mesi = **1.383,36 €/anno**

$$V_2 = 1.383,36 \text{ €} * 0,80 * 100 / 3,10 = \text{€ } 35.699,61$$

(dove 0,80 = coefficiente di riduzione che tiene conto del 20% di spese)

Il più probabile valore di mercato dell'Unità Negoziale in esame si ottiene pertanto effettuando una media tra i due valori precedentemente ottenuti:

$$V_{\text{mercato}} = (V_1 + V_2) / 2 = \text{€ } (29.396,40 + 35.699,61) / 2 = \text{€ } 32.548,00$$



Alla stima vanno detratti 3.500,00 euro stimati per interventi di regolarizzazione urbanistica dell'immobile



$V^*_{\text{mercato}} = \text{€ } 29.048,00$



Detto valore va ulteriormente ridotto, che la scrivente ritiene ragionevole in misura del 10%, per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto



$V_{\text{FINALE LOTTO1}} = \text{€ } 26.143,20$

ed in c.t. € 26.100,00

(diconsi euro ventiseimilacenti/00)



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

La riduzione del prezzo di mercato applicata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto – ragionevolmente stimata dalla scrivente al 10% - è pari ad euro 2.904,80.



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.

*** LOTTO UNICO ***



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;

Per il rilievo fotografico dell'unità negoziale si rimanda all'Allegato 3.1 (*Imm. da FO-L1-1 a FO-L1-20*).

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;

L'unità negoziale rappresenta un bene indiviso, rispetto al cui valore complessivo la parte che spetta al debitore è pari a 1/2.

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'apporzionamento 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'unità negoziale rappresenta un bene indiviso, rispetto al cui valore complessivo la parte che spetta al debitore è pari a 1/2, e non divisibile in natura.

Si propone di seguito una tabella riassuntiva delle quote da destinare a favore della procedura.



	Titolarità e Quota di Proprietà	Valore Finale dell'Unità Negoziale	Valore Finale a Vantaggio della Procedura
Lotto 1 <i>Unità Negoziale 1 – monolocale</i>	1/2 1/2	26.100,00	13.050,00



IL C.T.U.

Ing. Anna Ursida





4.ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 1 - Ordinanza di Incarico

1.1- Conferimento d'incarico

1.2- Verbale di Giuramento

ALLEGATO 2 - Verbale di Accesso sui Luoghi

ALLEGATO 3 - Repertorio Fotografico

ALLEGATO 4 - Richieste Ufficiali di Documenti Tecnici

ALLEGATO 5 - Certificato di Destinazione Urbanistica

ALLEGATO 6 - Planimetrie dell'unità immobiliare

ALLEGATO 7- Documenti Tecnici Catastali Visionati e/o richiesti

ALLEGATO 8- Corrispondenza Ufficiale alle parti

ALLEGATO 9- Richiesta Ufficiale (inevasa) al debitore e suoi legali in merito ad oneri condominiali e affitto bottega

IL C.T.U.

Ing. Anna Ursida

