

TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO DISPOSTA DALL'ILL.MO G.E. DOTT.
FRANCESCO LENTANO PER LA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
n° 104/2023 Reg. Gen. Esec. Imm.

PREMESSA

Con decreto del 25.03.2023, notificato il 27.03.2023, l'Ill.mo G.E. Dott. Francesco Lentano disponeva Consulenza Tecnica d'Ufficio nel procedimento in epigrafe nominando esperto stimatore lo scrivente dott. agr. Gregorio Cassar Scalia, con studio in Catania, Piazza Michelangelo Buonarroti n. 22, regolarmente iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali al n. 910 ed all'albo dei Consulenti del Giudice al n. 194, invitandolo a prestare il giuramento di rito entro giorni cinque dalla notifica del decreto di nomina e conferendogli il seguente 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;
- b) **verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione** (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;



c) **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

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

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

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

g) provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni



che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene, provveda in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

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

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



fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

- j) In caso di **immobili abusivi**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;
- k) verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6[^] comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi.
- l) In caso di immobili abusivi, ove **l'abuso non sia in alcun modo sanabile**, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali,



allegandole in quota;

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

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

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

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

q) accerti se i **beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

r) elenchi ed **individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun**



immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

- s) determini **il valore di mercato di ciascun immobile** procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i



vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);

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

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

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

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

x) **nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante**



parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente 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'apportionamento 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.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In esecuzione al mandato affidato lo scrivente inviava alla società debitrice ed al procuratore del creditore procedente formali comunicazioni relative all'inizio delle operazioni peritali, stabilite per il giorno 12.04.2023.

In sede di sopralluogo il sottoscritto prospettava all'amministratore unico della società esecutata XXXXXXXXXX il fine della procedura esecutiva e della relativa C.T.U. e successivamente, al costante cospetto dello stesso,

veniva compiuta una accurata perizia dell'immobile oggetto di pignoramento, prendendo appunti su separati fogli ed eseguendo rilievi fotografici e planimetrici.

(Cfr. All. 1: verbale di sopralluogo)

Le operazioni peritali venivano completate con diversi accessi per accertamenti e ritiro di atti presso l'Agenda del Territorio della Provincia di Catania nonché presso l'Ufficio Tecnico di Calatabiano (CT) al fine di verificare la conformità urbanistico-edilizia dell'immobile in esame.

Venivano altresì eseguite indagini di mercato presso tecnici ed operatori commerciali esperti del mercato immobiliare delle zone di cui trattasi.

Sulla scorta dei dati tecnici reperiti, limitatamente all'incarico ricevuto, il sottoscritto è in grado di redigere la relazione tecnica che segue.

DATI DESCRITTIVI

Il bene oggetto di stima, come indicato in atto di pignoramento, risulta essere:

"Fabbricato sito in Calatabiano (CT), identificato al N.C.E.U. del Comune di Calatabiano (CT), al foglio 12, particella 507, sub 140".

Trattasi di un ampio locale commerciale ubicato in zona semicentrale dell'abitato di Calatabiano (CT) in Via Monteforte Banco s.n., al pian terreno del complesso edilizio denominato "Residence San Marco 2".

Detto tratto della Via Monteforte è inserito in una tranquilla zona residenziale altresì caratterizzata dalla presenza di qualsivoglia servizio essenziale.

1. DATI CATASTALI E COERENZE

L'immobile, facente parte di un fabbricato a cinque elevazioni fuori terra



edificato intorno all'anno 1985, risulta così censito al N.C.E.U. del suddetto

Comune:

Foglio	Part.	Sub	Categ.	Classe	Cons.	Sup. tot.	Rendita
12	507	140	C/1	03	mq 516	Tot.: mq 509	€ 8.261,24

(Cfr. All. 2: documentazione catastale)

Da un confronto tra quanto raffigurato sulla planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio e da quanto rilevato in sede di sopralluogo mediante i rilievi eseguiti con l'ausilio di apposita strumentazione laser, sono emerse alcune difformità consistenti nella realizzazione di alcuni tramezzi divisorii in cartongesso. Tali difformità, che comunque non alterano la superficie lorda complessiva dell'immobile, sono state dallo scrivente graficamente descritte ed evidenziate in rosso nell'elaborato planimetrico che si allega alla presente.

(Cfr. All. 3: elaborato planimetrico CTU)

L'immobile confina nel suo insieme a Nord con particella 693, a Sud con la suddetta Via Monteforte Banco, ad Est con particella 605, ad Ovest con particella 508, salvi più esatti e migliori confini.

2. DATI DESCRITTIVI

L'ampio locale, posto in posizione leggermente ribassata rispetto al piano stradale, è dotato di complessive quattro aperture prospicienti la Via Monteforte Banco.

L'immobile (sup. lorda ca. mq 516; sup. netta rilevata ca. mq 494; h m 3,65), attualmente adibito a supermercato, risulta così composto:

- area vendita.....(mq 395);



- area di lavorazione.....(mq 10);
- disimpegno.....(mq 45);
- ufficio.....(mq 8);
- area celle frigo.....(mq 12);
- locale tecnico.....(mq 10);
- wc impiegati.....(mq 4);
- wc pubblico.....(mq 4);
- wc disabili.....(mq 6).

RIFINITURE

La pavimentazione è stata realizzata con mattoni in gres porcellanato color grigio chiaro di cm 25x25; le pareti sono tinteggiate con "idropittura" ad eccezione delle pareti dell'area di lavorazione, rivestite con piastrelle in maiolica fino ad un'altezza di m 2,50 circa. Il soffitto dell'area vendita è rifinito con controsoffitto con corpi illuminanti in neon distribuiti su tutta la superficie mediante tubazione in PVC; l'illuminazione naturale è garantita da finestrate poste ad altezza soffitto lungo le pareti prospicienti la Via Monteforte Banco (lato Sud); gli infissi esterni sono stati realizzati in alluminio anodizzato e vetro, protetti da saracinesche in lamiera zincata; le porte interne sono in legno tamburato.

Il locale, completo di regolari impianti elettrici ed idrici sottotraccia, è provvisto d'impianto di riscaldamento/raffreddamento con pompe di calore.

Dal punto di vista funzionale si rileva che tutti gli ambienti presentano una buona disposizione, sufficienti luminosità ed arieggiamento.

(Cfr. All. 4: figure esplicative: FO 1-30)



STATO CONSERVATIVO

Le generali condizioni di manutenzione e conservazione dell'ampio locale commerciale e delle parti condominiali possono definirsi discrete.

3. PROVENIENZA

Nel ventennio, l'unità immobiliare in oggetto apparteneva alla società

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

➤ Con Decreto di Trasferimento Immobili emesso dal Tribunale di Catania il 19.03.2011, [REDACTED]

[REDACTED], l'immobile è stato trasferito in proprietà della società [REDACTED]

➤ con atto di conferimento in società per Notaio Mazzullo Francesco del [REDACTED]

[REDACTED] trasferito la proprietà dell'unità immobiliare in oggetto alla società esecutata [REDACTED]

[REDACTED]

4. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

All'atto del sopralluogo, eseguito dallo scrivente in data 12.04.2023, l'immobile risultava locato ed utilizzato come supermercato da terzi estranei alla presente procedura. Nessuna informazione è stata fornita allo scrivente circa il canone locativo stabilito tra le parti né sulla scadenza di un relativo contratto.

5. REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA

In ordine agli accertamenti inerenti la conformità urbanistica-edilizia



dell'immobile in esame, lo scrivente ha appurato che lo stesso risulta regolare giusta Concessione Edilizia in Sanatoria n. 37 del 30.11.2011 ai sensi della L. 47/85 e L.R. n. 37/85, con successiva Autorizzazione di Agibilità n. 06 del 25.09.2012.



(Cfr. All. 5.a: copia Concessione Edilizia in Sanatoria)

(Cfr. All. 5.b: copia Autorizzazione di Agibilità)

6. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI



Sul bene in oggetto gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

➤ **IPOTECA VOLONTARIA** n. [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la piena

proprietà dell'unità immobiliare in oggetto;

➤ **IPOTECA VOLONTARIA** [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la piena proprietà dell'unità

immobiliare in esame;

➤ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED] per la piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto;

➤ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] per la piena proprietà dell'unità immobiliare in esame.

(Cfr. All. 6: ispezioni ipotecarie aggiornate)

7. STIMA

Trattandosi di valutazioni di beni finalizzate alla vendita mediante asta giudiziaria, occorre procedere alla ricerca del più probabile valore di mercato dei beni stessi, con riferimento alle condizioni rilevate ed ai valori attuali. E' da evidenziare che, attesa la variabilità dei canoni di locazione riscontrati nelle zone di cui si tratta, spesso discordanti e poco attendibili, lo scrivente si avvarrà unicamente del criterio di stima sintetica-comparativa, poiché altri metodi condurrebbero a valori distanti dalla realtà.

La stima sintetica-comparativa è una metodologia estimativa che va eseguita in base al valore venale che i beni oggetto di stima potrebbero spuntare sul mercato immobiliare a seguito di normali trattative di compravendita. Dal punto di vista teorico questo concetto è applicabile quando nella zona ove si trovano i beni da valutare si siano verificate in tempi recenti compravendite di beni simili a quelli da stimare.

Ove tale condizione sia soddisfatta, essendo noti gli effettivi valori di scambio



realizzati nelle compravendite prese a termine di paragone, è possibile formare una "scala di prezzi" ove inserire, previa gli opportuni confronti per parametri omogenei, gli immobili da stimare e quindi pervenire, per comparazione, al più probabile valore venale degli stessi. Tale condizione teorica è stata soddisfatta grazie alle analisi di mercato svolte attraverso la disamina dei più accreditati borsini immobiliari sia dai dati rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I. - Secondo Semestre 2022), nonché mediante la consultazione di tecnici e sulla scorta della propria esperienza professionale maturata nell'ambito estimativo.

LOCALE COMMERCIALE UBICATO IN CALATABIANO (CT), VIA MONTEFORTE BANCO s.n., pian terreno.

(N.C.E.U: fg. 12; p.lla 507, sub 140)

Le analisi di mercato condotte su beni simili e relative a transazioni recenti hanno evidenziato che i prezzi a metro quadrato per immobili analoghi per ubicazione, epoca e tipologia costruttiva, sono variabili tra €/mq 500,00 ed €/mq 850,00.

Tenendo conto della modalità di vendita (**asta giudiziaria**), considerate le citate caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, lo scrivente ha ritenuto congruo attribuire allo stesso un valore unitario pari ad €/mq 650,00.

Pertanto, considerata l'effettiva superficie rilevata (sup. lorda ca. mq 516), il più probabile valore di mercato del locale commerciale sarà pari a complessivi **EURO 335.400,00**, come da seguente esposizione:

$$V \text{ locale commerciale} = \text{€/mq } 650 \times \text{mq } 516 = \text{€ } \mathbf{335.400,00}$$

In ossequio al punto "t" del mandato conferito dall'Ill.mo G.E., dovendo applicare



la "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", nel caso di specie si ritiene congruo indicare un abbattimento del 20%.

Alla luce di quanto sopra esposto il valore finale viene dunque indicato in **Euro**

268.000,00 in cifra tonda, come da seguente calcolo:

Valore Mercato Corretto = VMx0.80 _ VMC = 335.400,00 x 0,80 = € 268.320,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

8) PROSPETTO RIASSUNTIVO

Locale commerciale (sup. lorda ca. mq 516) ubicato in Calatabiano (CT), Via Monteforte Banco s.n.; censito al N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 12, particella 507, sub 140.

- EURO 268.000,00

Ritenendo di aver svolto il mandato ricevuto, lo scrivente ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Catania, 10 Maggio 2023

Con osservanza
l'esperto
Gregorio Cassar Scalia

Si allegano:

- 1) verbale di sopralluogo;
 - 2) documentazione catastale;
 - 3) elaborato planimetrico CTU;
 - 4) n° 30 figure esplicative;
 - 5.a) copia Concessione Edilizia in Sanatoria;
 - 5.b) copia Autorizzazione Agibilità;
 - 6) **ispezioni ipotecarie aggiornate;**
 - 7) generalità del debitore esecutato.
 - 8) **Istanza liquidazione CTU.**
- **file separato: prove invio relazione alle parti**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

