

STUDIO TECNICO ING. ALFIO TORRISI
VIA G.B. VACCARINI 4, MASCALUCIA (CT) –



TRIBUNALE DI CATANIA
Sesta sezione civile
Sezione Esecuzioni Immobiliari



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura esecutiva immobiliare n. RGE 1317/2017



GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dott.sa Venera Fazio



Premessa

Il sottoscritto Dott. Ing. Alfio Torrisi iscritto all'Albo professionale degli Ingegneri della Provincia di Catania col n° A 6169, nonché all'Albo dei consulenti tecnici di codesto Tribunale Civile al n° 1583, C.T.U. nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al n° 1317/2017 Reg. Gen. Es. presso il Tribunale di Catania, Sezione Esecuzioni Immobiliari

nominato dal

Giudice Dott.ssa Venera Fazio con decreto del 07/01/2020 affinché:

- a. identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b. verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- c. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione *mortis causa* verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;
- d. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- f. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

- g. provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- j. In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;
- k. verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^ comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01 , chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003 ,indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.
- l. In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

- m.** verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- n.** verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;
- o.** verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- p.** accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- q.** accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).
- r.** elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

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

- s.** determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi

compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);

- t. tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;
- u. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- v. allegghi 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.
- y. 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,

ad evasione del mandato conferitomi, espone quanto segue:



- **Operazioni peritali**

Presa visione degli atti di causa il sottoscritto, tramite raccomandata A.R. ai debitori e pec al procuratore di parte procedente ed ai creditori, comunicava l'inizio delle operazioni peritali per il in Catania presso gli immobili pignorati, consistenti in un appartamento per civile abitazione sito in Viale Castagnola n. 12 (scala 10, interno 6, piano 3), nonché

Nel frattempo si recava presso l' Ufficio dell' U.T.E. di Catania ove acquisiva le planimetrie e visure catastali delle unità immobiliari, mentre successivamente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Catania acquisiva informazioni e atti relativi all'unità immobiliare oggetto d'esecuzione.

In data 06/02/2020, per come già previsto nella comunicazione a mezzo raccomandata A.R. e pec effettuate a suo tempo alle parti, mi recavo sui luoghi oggetto di esecuzione e riscontravo la

1 detta seduta il sottoscritto in riscontro alle planimetrie acquisite, visionava l'unità immobiliare oggetto di esecuzione eseguendo i necessari rilievi metrici e fotografici, nonché prendeva visione delle parti comuni a suo servizio, il tutto con accesso dal Viale Castagnola n° 12.

- **Descrizione delle unità immobiliari**

Trattasi di un appartamento per civile abitazione sito nel comune di Catania in Viale Castagnola ed avente accesso dal numero civico 12 (foto 1).

La palazzina cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stata realizzata a seguito della concessione edilizia n° 574 del 20/12/1976 e sua variante n. 89 del 26/02/1977; ed in data 19/11/1979 è stata emessa la dichiarazione di abitabilità.

Il complesso immobiliare cui fa parte l'unità oggetto di stima è situato in una zona periferica del comune di Catania e più precisamente nel quartiere Librino.

L'appartamento è situato al piano terzo (quarta elevazione fuori terra), ed è censito al N.C.E.U. al foglio 38 particella 497 sub. 10, è costituito da soggiorno (foto 2), cucina (foto 3), w.c. (foto 4),



balcone (foto 5), corridoio-disimpegno (foto 6), stanza da letto (foto 7), stanza da letto (foto 8), stanza da letto (foto 9), stanza pranzo (foto 10), veranda (foto 11), balcone (12), lavanderia (13).

L'unità immobiliare oggetto di stima presenta altezza interna di 3,00 mt, la superficie interna complessiva al netto dei muri risulta di mq 112,75 quella lorda è mq 119,55, mentre quella dei balconi è di 10,30 mq, e quella della veranda di 9.20 Mq.

Le strutture del complesso immobiliare cui fa parte l'unità oggetto di esecuzione sono in cemento armato ed il complesso si presenta poco curato ed in discreto stato di manutenzione.

• Stato di conservazione e rifiniture

Internamente l'appartamento si presenta in discreto stato di conservazione, esso infatti ha pavimenti in graniglia di marmo, infissi interni in legno tamburato verniciati color bianco, infissi esterni in ferro realizzati con profili ferro-finestra di lamierino zincato e verniciato ed oscuranti consistenti in avvolgibili di PVC, riscaldamento con impianto a radiatori in acciaio, le pareti sono rifinite con idropitture.

I muretti parapetto dei balconi e della veranda si presentano in cattivo stato di conservazione e necessitano di alcuni interventi di ripresa delle malte copri ferro.

Nei soffitti dei locali bagno e vani attigui sono presenti diffuse macchie dovute ad infiltrazioni d'acque provenienti dal soprastante appartamento di proprietà di terzi, infiltrazioni che di sicuro si protraggono da tanto tempo e che hanno comportato ammaloramenti a carico degli intonaci e prossimo distacco delle malte copri ferro a causa dell'ossidazione dei ferri d'armatura conseguenziali alle infiltrazioni.

Esternamente l'intero complesso immobiliare, cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, si presenta in discreto stato di conservazione e con alcune rifiniture nelle parti comuni che necessitano di interventi manutentivi.

Il condominio risulta dotato di ascensore.

• Confini ed identificazione catastale

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione ha accesso diretto dal Viale Castagnola n° 12 e confina sui lati con proprietà di altre ditte.

Risulta censita al N.C.E.U. del comune di Catania, al foglio 38 particella 497 sub. 10, categoria A/2, classe 3, vani 8,5 e rendita catastale Euro 812,13.

L'unità immobiliare risulta in capo agli esecutati al 100%.

Per quanto riguarda provenienza, continuità delle trascrizioni nel ventennio e formalità (iscrizioni e trascrizioni) agli atti.

- **Aspetti di natura condominiale.**

Per quanto riguarda le formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, non è stato possibile venire a conoscenza dell'importo annuo fisso delle spese di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate ed eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; infatti nonostante le svariate richieste a mezzo pec all'amministratore condominiale del condominio cui fa parte l'unità oggetto di esecuzione (settore amministrazione servizio gestione tecnica patrimoniale dell'I.A.C.P. di Catania) e solleciti telefonici non ho ricevuto alcun riscontro alle missive da cui ne consegue che non posso relazionare in merito alle notizie di natura condominiale per cause non attribuibili al CTU.

- **Occupazione del bene**

Al momento dell'accesso è emerso in maniera inconfutabile che il bene è nella disponibilità degli esecutati ed in sede di sopralluogo

- **Stima**

Il sottoscritto procederà con la stima dell'unità immobiliari considerando che trattasi di un'unica unità immobiliare e pertanto il sottoscritto C.T.U. indica l'impossibilità di procedere alla vendita in lotti separati.

Il valore dell'appartamento verrà calcolato facendo riferimento ai valori unitari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, verificati da un indagine di mercato nella zona e che il sottoscritto ritiene applicabili nelle attuali condizioni critiche delle compravendite, relativi alla tipologia dell'immobile e alla zona in cui esso ricade.

Prendendo a riferimento l'ultima quotazione (anno 2020, 2° semestre) per la zona "Suburbana/ S. Teodoro/V.le Castagnola...(codice zona E3, microzona catastale 24)" del comune di Catania, per abitazioni civili del tipo economico con stato di conservazione normale il valore unitario di mercato (al metro quadrato di superficie lorda) è compreso tra € 600,00 ed € 850,00.

Dato lo stato di conservazione dell'immobile, nonché la dotazione standard di accessori, il sottoscritto ritiene di dover utilizzare il valore medio da cui scaturisce un valore unitario al mq di € 725,00.

La superficie convenzionale dell'immobile, pari a quella lorda dell'abitazione (mq 119,55) sommata a quella ragguagliata al 15% della superficie dei balconcini e veranda (mq 19,50), sarà:
 $\text{mq } 119,55 + \text{mq } (19,50) \times 0,15 = 122,47 \text{ mq}$

Per cui si avrà : $V_c = \text{mq } 122,47 \times \text{€}/\text{mq } 725,00 = \underline{\underline{\text{€ } 88.790,75}}$

Infine occorre considerare che allo stato attuale l'immobile necessita di:

- lavori di ripristino delle finiture dei soffitti ammalorati in corrispondenza dei vani bagni il cui importo è stimato in € 1.800,00
- lavori di ripristino delle malte copri ferro dei muretti parapetto il cui importo è stimato in € 2.000,00
- pratica di regolarizzazione veranda o eventuale ripristino dei luoghi € 1.500,00.

Tutto ciò su esposto tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato, per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, applicando una percentuale riduttiva del 20%, risulta che **il più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di esecuzione sarà pari a:**

$\text{€ } (88.790,75 - 1.800,00 - 2.000,00 - 1.500,00) \times 0,80 = \text{€ } 66.592,60$ in cifra tonda **€ 66.550,00**

Ritenendo di aver bene ed esaurientemente evaso il mandato conferitomi, il sottoscritto rassegna la presente relazione, composta da n° 9 pagine, oltre allegati e fotografie.

Catania, li 06/09/2021

IL C.T.U.
Dott. Ing. Alfio Torrisi

ELENCO ALLEGATI:

- 1) Rilievo fotografico composto da n° 13 foto;
- 2) Planimetrie catastali;
- 3) Certificato di abitabilità.