

Studio di Ingegneria dott. ing. Guido Gaetano Bruno

Via G. Rossini, 19 - 95039 Trecastagni (CT)

Tel. 095 7807547

Mobile 339 5440421

guidogaetano.bruno@ingpec.eu

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILARI

G.E. DOTT.SSA FLORIANA GALLUCCI

CONDOMINIO “LA FASANELLA”

Contro

Debitore esecutato

N. 1341/2012 R.G.Es.

Relazione di C.T.U.

Catania, 26/04/2017

Il C.T.U.

(dott. ing. Guido Gaetano Bruno)

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Oggetto: **Relazione di consulenza tecnica d'ufficio disposta dal G.E.
dott.ssa Floriana Gallucci in merito al giudizio N° 1341/2012
R.G.E.**

Premessa. A seguito dell'ordinanza del 18-11-2016 (allegato **A**), il G.E. dott.ssa Floriana Gallucci, nominava il sottoscritto, dott. ing. Guido Gaetano Bruno, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania, sez. A, al n° 6226, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in epigrafe.

Quanto sopra premesso lo scrivente C.T.U., sulla scorta di tutti gli elementi acquisiti, espone la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio che si articola nei seguenti paragrafi:

1. descrizione del mandato;
2. operazioni peritali;
3. identificazione del bene pignorato;
4. descrizione dell'immobile pignorato;
5. occupanti;
6. catasto;
7. provenienza e titolarità;
8. conformità urbanistica ed anno di costruzione;
9. iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
10. valutazione;
11. piano di vendita.

1. Descrizione del mandato. Il mandato, così come espresso nell'allegato A, richiede che il C.T.U.

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 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^a comma della legge n.47/L985 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;

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 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 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'ill.mo Giudice dott.ssa Gallucci assegnava al sottoscritto il termine di giorni 120 (centoventi) dal giorno del conferimento dell'incarico 05-01-2017 (Allegato B), per il deposito della presente relazione di consulenza tecnica.

2. Operazioni peritali. Le operazioni peritali hanno avuto luogo giorno 23 Gennaio 2017 alle ore 09:00, quando lo scrivente, previo avviso con raccomandata A/R (Allegato C) e comunicazione PEC all'avvocato del debitore esecutato, si è recato presso gli immobili citati nell'atto di pignoramento immobiliare e precisamente in Gravina di Catania (CT), Via Fratelli Bandiera, n°13 - Scala D3, appartamento al piano secondo. Ivi lo scrivente non ha riscontrato la presenza di alcuno e dopo vari tentativi, tramite apparecchio citofonico, andati a vuoto, si è deciso di chiudere temporaneamente le operazioni peritali. Le stesse sono state riprese, previo contatti telefonici e dopo comunicazioni PEC con l'avvocato del debitore esecutato, il giorno 1 aprile 2017 alle ore 16:00, quando lo scrivente si è recato nuovamente nei luoghi oggetto di causa, precedentemente identificati, ed è stato accolto dall'esecutato che ha consentito l'accesso totale all'immobile, come risulta dall'allegato verbale di sopralluogo (Allegato D), consentendo allo scrivente di effettuare i necessari rilievi planimetrici e fotografici. In virtù delle risultanze scaturenti dai sopralluoghi e dai rilievi effettuati, nonché dalle ricerche espletate presso gli uffici competenti, si sono acquisiti gli elementi necessari che permettono di rispondere ai quesiti posti.

3. Identificazione dei beni pignorati.

Dall'atto di pignoramento immobiliare del 23.11.2012, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 13.12.2012 ai numeri 63910 di registro generale e 52219 di registro particolare a favore del CONDOMINIO "LA FASANELLA", Via Fratelli Bandiera, 13/15, in Gravina di Catania, Cod. Fisc. 80023240874, contro debitore esecutato, risulta il seguente immobile:

- *piena proprietà dell'appartamento sito in Gravina di Catania (CT), Via Fratelli Bandiera n.13, Scala D.*

In catasto censito al N.C.E.U. del Comune di Gravina di Catania al foglio 6, particella 653 sub. 11, cat. A/2, cl, vani 5,5.

Si fa presente che i dati identificativi del bene pignorato elencato nell'atto di pignoramento risultano sostanzialmente corretti, ad eccezione del numero civico, nel quale andrebbe meglio specificata la palazzina o scala con **D3** invece che D, e dell'indicazione del **piano 2** in cui si trova l'immobile, che risulta non indicato. Inoltre, catastalmente, la particella 653 è stata soppressa e sostituita dalla nuova particella **793**.

4. Descrizione degli immobili pignorati

Immobile in Gravina di Catania, Via Fratelli Bandiera, 13 / sc. D3 – Piano 2

Confini. L'unità immobiliare, fa parte del Condominio "LA FASANELLA" di Via Fratelli Bandiera n°13 in Gravina di Catania. A tale civico, infatti, corrispondono un cancello pedonale ed uno carrabile che permettono l'accesso ad una strada privata, percorsa la quale sulla destra, in direzione



nord-ovest, è posizionata la palazzina D3, in cui insiste l'immobile oggetto di causa, che consta di N° 6 elevazioni fuori terra. Per accedere a tale palazzina si scende di livello rispetto la strada privata, tramite una piccola rampa di scale, superata la quale ci si immette in un percorso pedonale pavimentato che indirizza verso il portone d'ingresso dell'androne condominiale. L'accesso diretto all'appartamento, oggetto di causa, si ha dalla terza porta d'ingresso che si incontra dopo aver salito le rampe del vano scala "D3" o subito a sinistra, sbarcando sul pianerottolo del secondo piano (se si considera il primo piano come piano rialzato) dall'ascensore condominiale. L'immobile confina a sud con vano scala "D3", vano ascensore e altra U.I.U., a ovest e a est confina con altra U.I.U. e si affaccia su percorso carrabile condominiale, a nord si affaccia su percorso carrabile condominiale.

Descrizione. Lo stabile in cui insiste l'immobile oggetto del procedimento, costruito tra il 1969 e il 1971, è collocato in una zona periferica del Comune di Gravina di Catania, in contrada Fasano, al confine con la parte settentrionale del Comune di Catania. Dalla Via Fratelli Bandiera, in direzione Sud, si accede alla via Passo Gravina, una delle arterie principali che permettono l'accesso al Comune di Catania provenendo dai paesi etnei, mentre, sempre dalla via fratelli Bandiera, dirigendosi verso Nord, si arriva in pochissimi minuti al centro commerciale "Katané" ed è anche possibile accedere alla tangenziale di Catania. Il condominio "La Fasanella" è posizionato in una zona che offre ai suoi abitanti di raggiungere in poco tempo e anche a piedi: supermercati, farmacia, bar, negozi, scuole, università, strutture sportive, fermate delle autolinee urbane ed extraurbane. Il contesto si

presenta signorile, circondato principalmente da altri condomini. Lo stabile è in buone condizioni manutentive.

Per l'appartamento oggetto del procedimento, i millesimi generali (tab. A) relativi a proprietario e conduttore sono di 6,508 / 1000, i millesimi relativi alla palazzina (tab. B) sono 41,52 / 1000, mentre per ciò che riguarda l'ascensore e la scala D3, oltre che la manutenzione del singolo appartamento (tab. C) i millesimi sono 44,80 / 1000. L'immobile, che si trova in un discreto stato di manutenzione, consta di N° 5,5 vani catastali, ovvero 3 vani principali più cucina e accessori, tutti dotati di copertura piana; l'altezza utile dei vani è di 3.00 m. La distribuzione planimetrica degli ambienti è sostanzialmente corrispondente alla planimetria catastale (Allegato G); le variazioni si riscontrano nella veranda attualmente esistente, più piccola di quella catastata e nell'abbattimento del muro di separazione tra salotto e corridoio, come si evince dalla planimetria dello stato di fatto rilevato (Allegato F). Una volta entrati nell'ingresso, si accede in un corridoio sui quali si aprono tutti gli ambienti, le camere da letto a destra, salotto, bagno e cucina a sinistra, il deposito in fondo al corridoio. Dalla cucina si accede alla veranda/lavanderia.

Le superfici degli ambienti su descritti sono di seguito indicate:

1. Letto 1:	14,59 m ²
2. Letto 2:	13,83 m ²
3. Bagno:	6,43 m ²
4. Salotto:	17,47 m ²
5. Ingresso:	3,93 m ²
6. Cucina + Sala da pranzo:	14,36 m ²
7. Deposito:	3,97 m ²

8. Veranda:	2,95 m ²
9. Corridoio:	<u>10,86 m²</u>
Totale superficie utile coperta	88,34 m²
10. Balcone 1:	8,50 m ²
11. Balcone 2:	<u>4,47 m²</u>
Totale superficie utile scoperta	12,97 m²

Per il calcolo della superficie commerciale dell'immobile si considerano i seguenti parametri: 100% della superficie netta calpestabile, 100% dei muri perimetrali (calcolati fino a uno spessore max di 50 cm), 50% dei muri perimetrali in comunione (calcolati fino allo spessore max di 25 cm), 60% della superficie della veranda (senza finiture analoghe ai vani principali), 25% di balconi scoperti. Pertanto la **superficie commerciale** (detta anche superficie lorda) dell'immobile oggetto di esecuzione è così calcolata:

Superficie netta coperta reale:	85,39 m ²
Muratura perimetrale:	12,39 m ²
Muratura perimetrale in comunione m ² (4,27) x 0,50:	2,14 m ²
Veranda m ² (2,95) x 0,60:	1,77 m ²
Pavimentazione esterna m ² (12,97) x 0,25:	<u>3,24 m²</u>
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	104,93 m²

Rifiniture. Il pavimento dell'appartamento come si evince dalla documentazione fotografica (Allegato E) non è omogeneo per tutta l'abitazione. La tipologia più frequente è quella in granito di marmo, tipica delle costruzioni anni '70; questa la si ritrova nell'ingresso, nel corridoio, in

entrambe le camere da letto e nel salotto, con una colorazione di fondo beige con scaglie più scure; in cucina la pavimentazione è in grès porcellanato di colore avorio; in bagno la pavimentazione è di tipo grès porcellanato, sempre di colore beige, mentre le pareti, dello stesso colore, sono coperte da piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di 2,00 mt; inoltre, ad esclusione del lavabo, i restanti pezzi sanitari del bagno sono rialzati rispetto la quota del pavimento dell'appartamento attraverso un gradino di 15 cm posizionato in corrispondenza della doccia. La pavimentazione dei balconi e della veranda è in mattonelle di cotto in per esterni di colore rosso. Le pareti dei vari ambienti sono tinteggiate in ducotone beige lavabile, ad eccezione della camera da letto 2, tinteggiata di colore azzurro. I soffitti sono tinteggiati in ducotone bianco lavabile. A ridosso dei fornelli e del lavabo della cucina, la parete è rifinita con piccole piastrelle quadrate in grès porcellanato di colore beige; in veranda, la parete esterna in muratura dell'appartamento è stata ricoperta, fino ad 1,5 mt, da piastrelle quadrate di colore bianco.

La porta d'ingresso, rifinita sia internamente che esternamente con pannelli in MDF laminato di colore noce scuro, è dotata di chiusura blindata. Gli infissi interni sono quelli originali e realizzati in legno tamburato, alcuni dei quali anche con vetro satinato sabbato. Gli infissi esterni in vetrocamera sono realizzati con due ante mobili (ad eccezione del bagno, ad un'anta, e della camera da letto 2 a tre ante) in PVC di colore bianco e dotati di avvolgibili, in legno di colore scuro, che si raccolgono in un cassonetto. La finestra del bagno, così come le pareti e la finestra della veranda sono realizzati in vetro satinato sabbato.

L'impianto elettrico ed idrico è realizzato sottotraccia ma non è stato possibile stabilire se sono rispondenti alla normativa vigente; se non lo fossero, per renderli tali, si prevede una spesa minima di € 2.500,00 se fatti contestualmente alla ristrutturazione completa dell'appartamento. L'impianto di riscaldamento non è presente, mentre il gas per la cucina e per l'acqua calda sanitaria è autonomo ed erogato tramite impianto collegato a bombole a gas GPL, posizionate in veranda.

Le **quote dovute** dal debitore esecutato, proprietario degli immobili sopra descritti, stante anche i piani di riparto che ci ha fornito l'Amministratore del condominio "LA FASANELLA" che ospita l'immobile, sono i seguenti:

- Euro 5.031,65 quale saldo Bilancio Consuntivo anno 2015 (esso comprende i debiti degli anni precedenti e quelli correnti anno 2015);
- Euro 451,68 quale rate bilancio preventivo anno 2016 (rate bimestrali di euro 75,28 x 6 bimestri);
- Euro 167,96 quale rate straordinarie lavori rifacimento tetto anno 2016 (unica rata);
- Euro 52,34 quale rata straordinaria lavori riparazione ascensore anno 2016 (unica rata);
- Euro 20,76 quale differenza della rata straordinaria di rifacimento della fossa settica (unica rata);

Per un totale complessivo di spese dovute al 30/04/2016 di **€ 7.476,62**.

Alla somma di cui sopra vanno aggiunti gli oneri maturati nell'anno 2017, per numero due rate ordinarie bimestrali di euro 75,28 ciascuna (da gennaio ad aprile 2017), ovvero un totale di **€ 150,56**.

5. Occupanti.

Immobile in Gravina di Catania, Via Fratelli Bandiera, 13 / sc. D3 – Piano 2

L'immobile risulta abitato dal debitore esecutato nonché dal figlio minorenni, che gode dell'immobile a titolo gratuito, pur non essendo ivi residente.

6. Catasto. Dalle ricerche catastali (All. **G, H, I**) gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultano così censiti:

Immobile in Gravina di Catania, Via Fratelli Bandiera, 13 / sc. D3 – Piano 2

Partita: - / Foglio: **6** / Particella: **793** / Sub: **11** / Categoria: **A/2** / Classe: **4** /

Consistenza: **5,5 vani** / Superficie catastale: **Totale 106 m², Totale escluse aree scoperte 105 m²** / Rendita: **€ 426,08** / Ubicazione: **Via Fratelli**

Bandiera, n. 13, piano: 2

Durante la ricerca, lo scrivente si è accorto che il n° civico nell'ubicazione associato agli immobili andrebbe completato con l'indicazione della scala associata alla palazzina di cui fa parte, ovvero **D3**.

7. Provenienza e titolarità. Da un'analisi della relazione notarile presente nel fascicolo di parte e da ricerche eseguite presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catania, lo scrivente ha avuto modo di accertare la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data del pignoramento immobiliare. Si dà di seguito una descrizione della titolarità per gli immobili oggetto di procedura.

Immobile in Gravina di Catania, Via Fratelli Bandiera, 13 / sc. D3 – Piano 2

L'immobile è censito in ditta all'esecutato che gode della piena proprietà dello stesso. Tale proprietà è pervenuta al debitore esecutato per atto di compravendita rogato dal Notaio Francesco Mazzullo di Catania, in data 8 maggio 2002, repertorio n. 11828/3994, trascritto il 24 maggio 2002 ai nn. 20059/15332, da potere di [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED].

A Fisichella Orazio la quota pari ad un mezzo indiviso del detto immobile era pervenuta per atto rogato dal Notaio C. Galeardi di Catania in data 23 novembre 1972, registrato al n. 14650; la restante metà pervenne ad entrambi i signori [REDACTED] per atto di vendita rogato dal Notaio Sebastiano Laurino di Catania in data 11 aprile 1984, registrato al n. 9115.

8. Conformità urbanistica ed anno di costruzione.

Immobile in Gravina di Catania, Via Fratelli Bandiera, 13 / sc. D3 – Piano 2

Dalle ricerche condotte dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico e l'Archivio Storico del Comune di Gravina di Catania risulta che per l'immobile di cui sopra l'autorizzazione di abitabilità è stata concessa dal Sindaco di Gravina di Catania in data 1 settembre 1972 (Allegato M). Per lo stesso immobile è stato

rilasciato, in data 5 settembre 1972, dal Sindaco del Comune di Gravina di Catania, il Certificato di conformità al progetto presentato e licenziato (Allegato N). L'immobile gode della Licenza per Esecuzioni Edili rilasciata con nulla osta del Sindaco in data 16 giugno 1969 in variante alla Licenza per Esecuzioni Edili già rilasciata con nulla osta dal Sindaco di Gravina di Catania in data 26 agosto 1968 (Allegato L).

9. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Dall'analisi della documentazione presente nel fascicolo di parte e dalle ricerche condotte dallo scrivente è emerso che gli immobili oggetto di questa perizia risultano liberi da iscrizioni pregiudizievoli (ipotecarie e privilegi), mentre le trascrizioni pregiudizievoli da cancellare con il decreto di trasferimento, relativamente agli immobili di cui al paragrafo 3, sono le seguenti:

Trascrizioni pregiudizievoli.

Atto di Pignoramento immobiliare – Trascritto il 13 dicembre 2012 ai numeri 63910 di registro generale e 52219 di registro particolare, a favore del creditore procedente.

Relativamente alla piena proprietà, comprensiva di ogni diritto, accessione, servitù, pertinenza e fruttificazione, di un appartamento di tipo A2 con consistenza di 5,5 vani, ubicato in Gravina di Catania, Via Fratelli Bandiera, n. civico 13, scala D3, piano 2 e riportato in catasto al foglio 6 mappale 653 (come già detto, oggi soppresso e sostituito dal 793), sub. 11.

10. Valutazione. La determinazione dell'attuale valore di mercato degli immobili si ottiene tenendo conto dello stato in cui si trovano, dei loro pregi, dei difetti e di tutte le altre sue caratteristiche sia intrinseche che estrinseche (vedasi paragrafi "descrizione degli immobili" e "rifiniture"). Secondo la dottrina estimativa tale valore risulterà come media dei valori ottenuti applicando i metodi di stima: nel caso specifico verranno applicati il metodo "sintetico" e quello "analitico". Verranno di seguito esposti i due metodi di stima utilizzati che poi verranno applicati per l'immobile oggetto di procedura.

Valutazione a mezzo metodo sintetico: Questo metodo consiste nell'effettuare una serie di indagini di mercato riferite all'epoca della stima, costruire una scala di valori unitari per immobili simili ed inserire quello da valutare comparativamente nella scala. Per tenere conto nella stima delle superfici scoperte (in accordo con quanto a suo tempo stabilito nella legge 27/07/78 N° 392 – art. 13) si trasformeranno queste superfici in "nette coperte fittizie", moltiplicandole per un coefficiente riduttivo pari a 0,25 così come fatto nel calcolo della superficie lorda.

Valutazione a mezzo metodo analitico: Questo metodo consente di pervenire al giudizio di stima tramite la capitalizzazione del reddito ordinario netto ottenibile dall'immobile. Valutando il valore mensile dell'affitto alla data di redazione della presente perizia, in base ad una libera contrattazione di mercato, si calcola il reddito annuo semplicemente moltiplicando il valore mensile dell'affitto per 12, somma che rappresenta il reddito lordo medio annuo. Il reddito netto si ricava sottraendo al reddito lordo così determinato, le spese per i lavori periodici, di manutenzione ordinaria e straordinaria, le



imposte, le spese di affitto e le inesigibilità. Tali spese si stima che ammontino a circa il 30% del reddito lordo. Successivamente per il tipo di immobile si assume un tasso di capitalizzazione (derivante dal rapporto fra reddito annuo ricavabile e relativo valore di similari immobili della zona) che per gli immobili oggetto di stima è pari al valore $r = 0,04$. Si divide quindi il valore del reddito netto annuo per il tasso di capitalizzazione ottenendo quindi il valore venale analitico dell'immobile.

Il valore dell'immobile sarà poi dato dalla media dei due valori su descritti.

Per quanto descritto sopra si procede all'applicazione dei criteri di stima per l'immobile pignorato:

Immobile in Gravina di Catania, Via Fratelli Bandiera, 13 / sc. D3 – Piano 2

Superficie netta coperta reale: 88,34 m²

balcone m² (12,97) x 0,25: 3,24 m²

TOTALE SUPERFICIE NETTA CONVENZIONALE 91,58 m²

In seguito ad indagini di mercato svolte nella zona si è accertato che il valore medio di mercato si aggira intorno ai € 1.150,00 al metro quadrato di superficie netta coperta.

Secondo il metodo sintetico si ha quindi: **valore venale sintetico dell'immobile:**

$V_s = 91,58 \text{ m}^2 \times \text{€}/\text{m}^2 \text{ 1.150,00} = \text{€ 105.317,00}$ (diconsi euro centocinquemilatrecentodiciasette/00).

Da indagini di mercato condotte dallo scrivente si perviene ad un valore del canone totale annuo pari a € 5.400,00 (pari a € 450,00 al mese).

Per quanto detto sopra si ha:

Reddito netto annuo: $R_n = (\text{€ } 5.400,00 - 0,30 \times \text{€ } 5.400,00) = \text{€ } 3.780,00$

Assumendo un tasso di capitalizzazione pari a 0,04 secondo il metodo analitico si ha: **valore venale analitico dell'immobile**

$V_a = \text{€ } 3.780,00 / 0,04 = \text{€ } 94.500,00$ (diconsi euro novantaquattromilacinquecento/00).

Stima del valore attuale dell'immobile: Il valore dell'immobile nelle condizioni attuali in cui si trova si ottiene mediando i valori ottenuti con i due precedenti metodi di stima. Ossia:

$V_1 = (V_s + V_a) / 2 = \text{€ } (105.317,00 + 94.500,00) / 2 = \text{€ } 99.908,50$

Se poi a questo valore viene attuata una riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto del 15% del valore stimato, otterremo : $V = V_1 - 0,15 * V_1 = \text{€ } 99.908,50 - 0,15 * \text{€ } 99.908,50 = \text{€ } 99.908,50 - \text{€ } 14.986,28 = \text{€ } 84.922,23$ (diconsi euro ottantaquattromilannovecentoventidue/23).

In cifra tonda si ha un **valore di mercato dell'immobile nelle sue condizioni attuali di € 85.000,00 (diconsi Euro ottantacinquemila/00).**

11. Piano di vendita.

Divisibilità. Ci troviamo alla presenza di un'unica unità immobiliare. In virtù di questa situazione è obbligatorio attuare un piano di vendita costituito da un solo lotto.

Lotto n°1. Tale lotto è costituito dal 100% della piena proprietà dell'abitazione sita in Gravina di Catania, Via Fratelli Bandiera, 13 / Scala D3 – Piano secondo, che nella stima sopra riportata risulta avere il valore di € 85.000,00.

Quanto sopra il sottoscritto ha determinato in base a considerazioni obiettive ed al ragionamento razionale, secondo scienza e coscienza, con esattezza e diligenza, al fine di far conoscere al giudice la verità.

Catania, addì 26.04.2017

Il C.T.U.

dott. ing. Guido Gaetano Bruno

