

Ing. Giovanni Paolo Lizio
V.le A. Alagona, 75 - 95126 Catania



TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DOTT. N.G. MANGIAMELI

Consulenza tecnica dell'esperto nominato, ing. Giovanni Paolo Lizio, per la stima dei cespiti pignorati nella procedura n. 140/2018 Reg. Gen. Esec. Imm. promossa da Penelope SPV S.r.l. al fine di:

- a. identificare 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. verificare 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. verificare 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. accertare 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. segnalare 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. accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;



Ing. Giovanni Paolo Lizio
V.le A. Alagona, 75 - 95126 Catania

- g. provvedere 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. indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la **destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente**;
- i. accertare 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. verificare, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria 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 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. 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 ;
- k. **accertare 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 .
- l. elencare ed **individuare 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

Ing. Giovanni Paolo Lizio
V.le A. Alagona, 75 - 95126 Catania

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;

m. determinare il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; 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 e il 20% del valore stimato;

n. indicare 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;

o. allegare 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;

p. accertare, 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;

q. 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.

Ing. Giovanni Paolo Lizio
V.le A. Alagona, 75 - 95126 Catania

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.

PREMESSA

Con il provvedimento del 21/04/2020, il sottoscritto ing. Giovanni Paolo Lizio, iscritto all’Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A4545, veniva designato dal Giudice dell’Esecuzione quale esperto per la stima dei beni pignorati nella **esecuzione immobiliare n. 140/2018 R.G.E.**, con termine assegnato per il deposito della presente relazione di consulenza tecnica di giorni 120 dalla data del giuramento, avvenuto il 04/08/2020, successivamente prorogato a seguito della sospensione delle procedure immobiliari dettata dai provvedimenti organizzativi emanati dal Tribunale di Catania e relativi alla casa di abitazione dell’esecutato e ai termini introdotti dal c.d. Decreto Milleproroghe.

Il sottoscritto consulente ha provveduto, anzitutto, ad esaminare il fascicolo delle produzioni legali da cui è emerso, che la suddetta procedura è stata attivata da Banca Intesa Sanpaolo S.p.A. a seguito di pignoramento immobiliare avente origine da risoluzione per inadempimento di un contratto di mutuo ipotecario, garantito da iscrizione di ipoteca sui due immobili colpiti dalla presente procedura. Successivamente è stato presentato ricorso per intervento nella procedura in oggetto da parte di Penelope SPV S.r.l., con sede legale in Conegliano (Tv), nella veste di cessionaria in forza di un contratto di cessione di crediti pecuniari vantati da Intesa Sanpaolo.

Dagli atti risulta ancora che un secondo ricorso per intervento da parte di Penelope SPV S.r.l. e per essa, quale sua procuratrice, Intrum Italy S.p.A.

Ing. Giovanni Paolo Lizio
V.le A. Alagona, 75 - 95126 Catania

Non risultano ulteriori atti di intervento. Per completezza, si riporta che è presente in atti un decreto igiuntivo emesso nei confronti dei due debitori eseguiti per spese condominiali ordinarie e straordinarie a favore del condominio dove ricadono i beni in esame. Da informazioni ricevute dall'amministratore di condominio, risulta che la morosità dei debitori eseguiti perdura a tutt'oggi e si è estesa ad anni di competenza successivi a quelli oggetto del d.i.; di questo aspetto se ne terrà conto in fase di valutazione del valore di vendita dei due beni immobiliari.

Lo scrivente ha provveduto a acquisire la visura storica catastale, la planimetria catastale degli immobili e il relativo estratto di mappa presso l'Agenzia del Territorio.

In data 09/09/2020 è stata trasmessa richiesta di accesso agli atti amministrativi al competente ufficio comunale, reiterata in data 10/10/2021.

Dopo aver verificato gli indirizzi di residenza/sede dei soggetti riportati nell'All. "Generalità dell'esecutato", l'inizio formale delle operazioni peritali veniva fissato sui luoghi siti in Giarre, fraz. di San Giovanni Montebello per giorno 06/03/2021 alle ore 09.30, tramite nota racc. a/r alla parte debitrice dell'08/02/2021, mentre, veniva inviata comunicazione via pec al legale di parte procedente. In tale occasione, verificato che ricorrevano le condizioni richieste per la sospensione, lo scrivente rinviava a data da destinarsi il successivo sopralluogo. Questo avveniva in data 05/08/2021 alle ore 16.30.

Alla data fissata per il sopralluogo, il sottoscritto recatosi presso i luoghi di causa, effettuava, alla presenza continua dei debitori (riportato al punto n. 1) e 2) dell'All. "Generalità dell'esecutato") l'accesso presso gli immobili oggetto del pignoramento siti nel comune di Giarre (Ct), via S. Musumeci 29/A, fraz. S. Giovanni Montebello.

Nel corso del suddetto accesso, il sottoscritto ha preso visione dell'immobile, effettuato un rilievo fotografico e rilevato le misure degli ambienti, annotando appunti in separato foglio, il tutto allo scopo di verificare la conformità dello stato dei luoghi alle risultanze documentali e di controllare le condizioni del bene. Le operazioni peritali venivano concluse in pari data e veniva redatto l'opportuno verbale.

Successivamente, questo consulente esperiva le necessarie indagini utili al mandato conferito e per cui può relazionare come segue.

5

Tribunale di Catania – Sezione Esecuzione Immobiliari

Relazione di consulenza tecnica nella procedura
n. 140/2018 Reg. Gen. Esec. Imm.

Ing. Giovanni Paolo Lizio
V.le A. Alagona, 75 - 95126 Catania



RISPOSTE AI QUESITI



a) *(identificare 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.)*

Dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, risulta che le unità immobiliari interessate dalla procedura, site nel territorio del comune di Giarre (Ct) e censite al Catasto Fabbricati di Giarre, sono le seguenti:

- **foglio 34, part. 134, sub. 5, classe A/2, abitazione di tipo civile al piano primo, in Giarre, via S. Musumeci 29/A**, confinante con area sovrastante il cortile condominiale, con area sovrastante proprietà di terzi, con vano scala e con altro appartamento di proprietà di terzi, avente una superficie catastale totale di 129 mq., rendita Euro 326,66;

- **foglio 34, part. 134, sub. 23, classe C/6, garage al piano 1° sotto strada, in Giarre, via S. Musumeci 29/A**, confinante con garages di proprietà di terzi, con terrapieno e con corsia di manovra, avente una superficie di 16 mq., rendita Euro 51,23;

Dalla visura storica catastale acquisita si legge che i suddetti immobili risultano intestati ai soggetti debitori riportati nell'allegato "Generalità Esecutive", proprietà per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni e che le unità immobiliari urbane risultano così censite al Catasto Fabbricati del Comune di Giarre:

Foglio	P.Illa	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Indirizzo	PROPRIETA'
34	134	5	A/2	4	Vani 5,5	Via Salvatore Musumeci n. 29A piano: 1;	quota 0.50 ciascuno
34	134	23	C/6	3	16 m ²	Via Salvatore Musumeci n. 29A piano: S1	quota 0.50 ciascuno

Dal confronto effettuato tra la documentazione in atti e i dati acquisiti in sede di sopralluogo e presso l'Agenzia del Territorio, il sottoscritto ha potuto rilevare che vi è



Ing. Giovanni Paolo Lizio
V.le A. Alagona, 75 - 95126 Catania

perfetta coincidenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali dei due beni. È possibile attestarne la conformità catastale.

b) *(verificare 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).*

Dall'esame dei fascicoli prodotti in seno alle procedure riunite si è potuta verificare la corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione, nell'individuazione dei beni.

c) *(verificare 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...;)*

I dati sotto elencati sono provenienti dalla certificazione notarile agli atti del 02/03/2018 sostitutiva del certificato ipocatastale.

Ai debitori esecutati riportati nell'all. "Generalità degli Esecutati", gli immobili in regime di comunione dei beni sono pervenuti giusto atto di compravendita a rogito del notaio Sgroi Leonarda Antonella del 22/10/2008, rep. n. 11828/4279, trascritto il 24/10/2008 ai nn. 60966/38617, da potere di P. R. e S. V.

d) *(accertare 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).*

Ing. Giovanni Paolo Lizio
V.le A. Alagona, 75 - 95126 Catania

Ai signori P.R. e S.V. gli immobili in oggetto erano a loro volta pervenuti giusto atto di acquisto a rogito del notaio Barbagallo Leonardo del 30/07/1981 trascritto a il giorno 20/08/1981 ai nn. 29976/24947 da potere di S.R. e L.G..

Null'altro da rilevare sulla cronistoria ventennale dei trasferimenti di proprietà relativi all'immobile e sulla continuità delle trascrizioni.

e) *(segnalare 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)*

Lo scrivente ritiene la documentazione presente nei fascicoli e predisposta dal creditore procedente in base a quanto previsto dal Codice di procedura civile completa ed idonea ai fini del presente accertamento.

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

La relazione notarile del 02/03/2018 prodotta agli atti dal creditore procedente, risulta aggiornata sino alla trascrizione del pignoramento. I dati sotto elencati sono provenienti dalla suddetta certificazione notarile.

Dalla lettura del documento risulta che nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Elenco delle formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni) gravanti sull'immobile alla data del 01/02/2018 (data di trascrizione del pignoramento):

1) **Iscrizione n° 60967/13346 del 24/10/2008** nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario in notaio Sgroi Leonarda Antonella del 22/10/2008, rep. n. 11829/4280

Ing. Giovanni Paolo Lizio
V.le A. Alagona, 75 - 95126 Catania

A favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. – Torino, contro i debitori esecutati, mutuo di € 80.000,00, durata 25 anni, ipoteca per l'importo di € 160.000 gravante sugli immobili oggetto della procedura esecutiva.

2) **Trascrizione n° 4465/3496 del 01/02/2018** nascente a verbale di pignoramento immobiliare del 12/01/2018 rep. n. 177/2018 – Tribunale di Catania

A favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. – Torino, contro i debitori esecutati.

g) *(provvedere 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 alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario)*

I beni su cui s'intende procedere risultano individuati con certezza: infatti, le risultanze catastali coincidono con quanto riportato da parte del procedente negli atti pignorati e nella relativa nota di trascrizione.

Dall'esame della visura, della planimetria catastale e dell'estratto di mappa, che si allegano, i cespiti risultano così censiti al N.C.E.U. di Catania, Comune di Giarre:

Foglio	P.Illa	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Indirizzo	PROPROETA'
34	134	5	A/2	4	Vani 5,5	Via Salvatore Musumeci n. 29A piano: l;	quota 0.50 ciascuno
34	134	23	C/6	3	16 m ²	Via Salvatore Musumeci n. 29A piano: S1	quota 0.50 ciascuno

Per quanto già esposto al p.to a), gli immobili risultano correttamente catastati, per cui è possibile attestarne la regolarità catastale rispetto allo stato attuale per come rilevato durante il sopralluogo.

Ing. Giovanni Paolo Lizio
 V.le A. Alagona, 75 - 95126 Catania

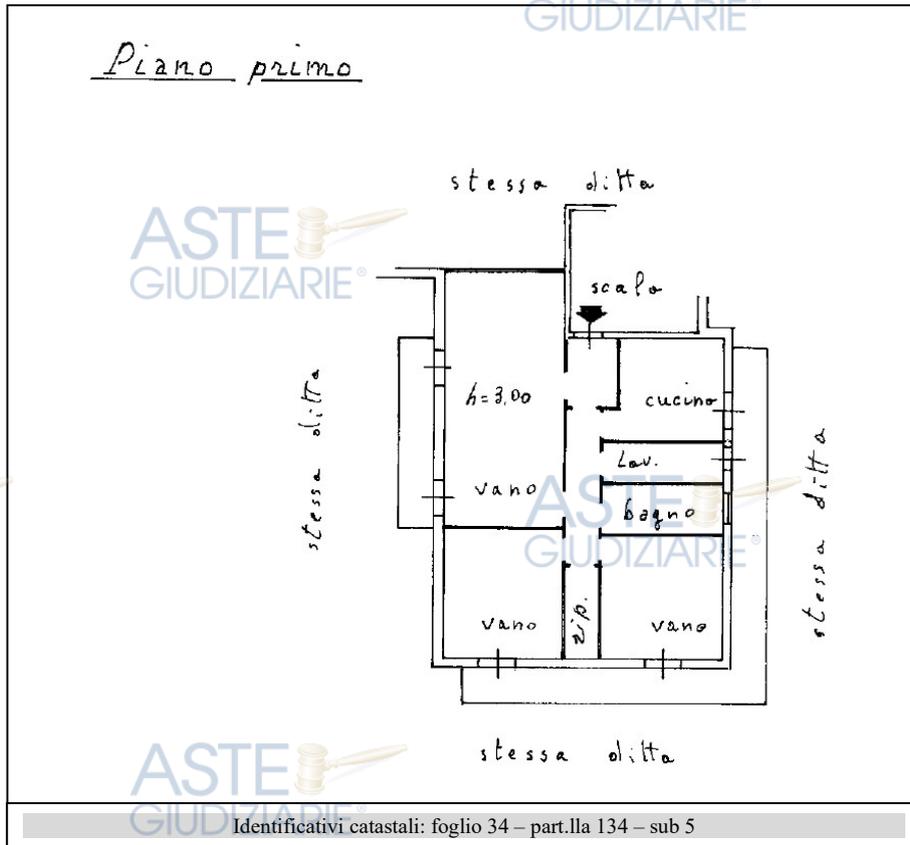
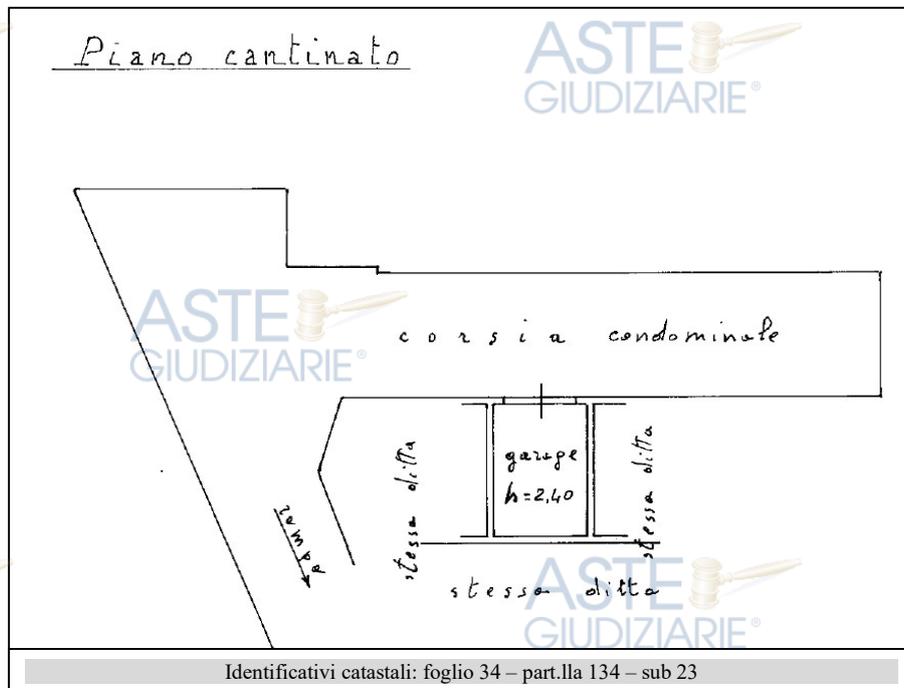


FIG.: PLANIMETRIE CATASTALI fuori scala



Ing. Giovanni Paolo Lizio
V.le A. Alagona, 75 - 95126 Catania

h) (indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente).

Trattandosi di unità immobiliari censite in catasto fabbricati non si ritiene necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica.

i) (accertare 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).

In data 09/09/2020, il sottoscritto ha fatto istanza di accesso ai documenti amministrativi presso il Comune di Giarre, successivamente reiterata in data 10/10/2021.

Tuttavia, lo scrivente non ha potuto ancora ottenere informazioni utili, per cui si riserva sin d'ora di integrare successivamente eventuali informazioni utili al riguardo.

l) (verificare, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria 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,....).

Come già detto al precedente punto, il sottoscritto si riserva di integrare successivamente informazioni utili al riguardo.

k) (accertare 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

Ing. Giovanni Paolo Lizio
V.le A. Alagona, 75 - 95126 Catania

scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio).

I beni pignorati in questa procedura risultano **occupati dai debitori senza titolo**: come verbalizzato in fase di 1° sopralluogo, gli immobili sono occupati dai soggetti eseguiti.

Nello specifico, l'abitazione civile, che costituisce il bene principale tra i due oggetti di espropriazione forzata, rappresenta l'abitazione principale degli occupanti, come risulta dal certificato di residenza chiesto dallo scrivente, e per tale motivo le operazioni peritali venivano sospese e riprese solo dopo il termine del 30/06/2021 dettato dai Provvedimenti organizzativi del Tribunale di Catania.

Alla presente relazione viene allegata copia dei certificati di residenza.

D) (elencare ed individuare 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).

I beni immobili colpiti dalla procedura, di proprietà per ½ ciascuno ai due debitori eseguiti, riguardano come già in precedenza specificato:

- 1. Abitazione di tipo civile al piano primo ascensore, in Giarre, via S. Musumeci 29/A, - foglio 34, part. 134, sub. 5, classe A/2,** confinante con area sovrastante il cortile condominiale, con area sovrastante proprietà di terzi, con vano scala e con altro

Ing. Giovanni Paolo Lizio
V.le A. Alagona, 75 – 95126 Catania

appartamento di proprietà di terzi, avente una superficie catastale totale di 129 mq.,
rendita Euro 326,66;

2. **Garage al piano 1° sotto strada, in Giarre, via S. Musumeci 29/A, - foglio 34, part. 134, sub. 23, classe C/6**, confinante con garages di proprietà di terzi, con terrapieno e con corsia di manovra, avente una superficie di 16 mq., rendita Euro 51,23;
il tutto facente parte di un condominio costituito da un unico corpo di fabbrica a più elevazioni realizzato nei primi anni '80 in c.a..

L'edificio condominiale è ubicato nella piccola frazione collinare di San Giovanni Montebello che dista circa 5 km dal centro abitato di Giarre.



L'accesso alle aree condominiali avviene dalla via S. Musumeci attraverso un cancello automatico al civico 29.

Nel complesso, con riferimento all'edificio condominiale, considerata l'età della costruzione lo stato di conservazione e manutenzione appare pressoché normale, ovvero in ordinarie condizioni di manutenzione con necessità di interventi di ordinaria

Ing. Giovanni Paolo Lizio
V.le A. Alagona, 75 - 95126 Catania

manutenzione, mentre, quelli straordinari si limitano principalmente ai ballatoi fortemente ammalorati.

1) **L'abitazione posta a piano primo** è servita da ascensore e costituita da un ingresso di circa m² 3,60, da un soggiorno-stanza da pranzo di circa m² 33,50 accessibile dall'ingresso e anche dal corridoio che si sviluppa per circa m² 5,80; da questo è possibile accedere a due stanze da letto rispettivamente di circa m² 17,50 e m² 16,80, ad un servizio w.c. di circa m² 6,20, ad una lavanderia di circa m² 5,20 ed infine alla cucina di circa m² 14,20; in fondo al corridoio si trova un piccolo ripostiglio di m² 3,10. La cucina e le due camere da letto sono dotate di balcone che si sviluppa lungo il prospetto sud e ovest per circa m² 28,50. Il locale soggiorno-stanza da pranzo è dotato di balcone lungo il lato nord e si estende circa m² 8,40.

Il tutto per una superficie utile netta (cioè al netto di muri perimetrali e divisori) pari a : **SU ≈ 105,90 m² circa.**

La superficie lorda, cioè l'area edificata coperta, intesa come superficie dei vani abitabili comprensiva dei muri interni (al 100%) e perimetrali (al 50%), per un immobile realizzato con struttura in c.a. è del 10-15 % superiore a quella utile abitabile, per cui: **Slorda ≈ SU * 1,15 ≈ 105,90 m² * 1,15 ≈ 121,80 m².**

La superficie commerciale è stata considerata convenzionalmente pari alla somma della superficie lorda e di un terzo della superficie non residenziale dei balconi, per cui si ha:

$$\mathbf{Scomm} = S_{lorda} + S_{om} = 121,80 \text{ m}^2 + (28,50 \text{ m}^2 + 8,40 \text{ m}^2) / 3 \approx \mathbf{134,00 \text{ m}^2} .$$

Tutti gli ambienti hanno altezza pari a circa 2,95 m.

Per quanto attiene le **principali finiture interne** e i materiali impiegati, essi risultano di media qualità, ma nel complesso lo **stato di manutenzione e di conservazione dell'unità immobiliare** si può definire nella norma.

I pavimenti interni in gres variano da vano a vano e sono per lo più risalenti all'epoca della costruzione. Lo stesso dicasi per gli infissi esterni, ad anta singola o doppia in alluminio grigio a taglio freddo, vetro singolo, con persiane avvolgibili in pvc. Le porte, tutte ad anta battente, sono in legno tamburato, alcune con pannello cieco e altre con inserto di vetro. Le pareti interne risultano tinteggiate a ducotone. I soffitti di diversi vani

Ing. Giovanni Paolo Lizio
V.le A. Alagona, 75 - 95126 Catania

presentano macchie di muffa dovute a umidità di condensa. A parere dello scrivente, il problema è da ricondurre alla presenza di ponti termici dovuti alla scarsa resistenza termica dell'involucro esterno e alla tinteggiatura realizzata con pitture economiche.

Assente l'impianto di riscaldamento. L'acqua calda è data dalla caldaia presente in balcone ed alimentata con bombole di gpl. L'impianto elettrico è apparso funzionante ma da solo esame visivo non adeguato alle norme CEI.

2) **locale garage** di superficie utile circa m^2 16,40 e **Scomm = Storda** \approx **18,00 m^2** .

Per quanto attiene lo **stato di manutenzione e di conservazione dell'unità immobiliare** lo stesso si può definire mediocre. Non è presente pavimentazione, i muri sono semplicemente intonacati e l'intradosso del solaio in latero-cemento risulta ammalorato.

m) (determinare il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; 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 e il 20% del valore stimato).

Si determina di seguito il valore di mercato più probabile delle unità immobiliari colpite dalla procedura, inteso come "giusto prezzo" che avrebbero gli immobili in una libera contrattazione di vendita, tenendo conto di due diversi procedimenti di stima e mediando i valori ottenuti. Il valore stimato verrà poi ridotto come richiesto nel presente quesito di una percentuale che tenga conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

• **m.1) BENE 1: ABITAZIONE A PIANO PRIMO – P.LLA 134 SUB 5**

(1) Procedimento di stima diretto : Metodo sintetico comparativo corretto con coefficienti di merito

Il metodo si basa sulla comparazione con altre unità immobiliari, nello specifico con destinazione ad uso residenziale, analoghe a quello in esame per ubicazione e caratteristiche. Il valore individuato viene poi corretto considerando alcuni coefficienti

15

Tribunale di Catania – Sezione Esecuzione Immobiliari

Relazione di consulenza tecnica nella procedura
n. 140\2018 Reg. Gen Esec. Imm.

Ing. Giovanni Paolo Lizio
V.le A. Alagona, 75 - 95126 Catania

propri dell'immobile che tengano conto della posizione, della funzionalità e delle caratteristiche estetiche della zona ove sorge l'edificio (coefficiente di zona), delle caratteristiche funzionali, estetiche e di conservazione dell'edificio che ospita gli immobili oggetto di stima (coefficiente dell'edificio), delle caratteristiche funzionali, estetiche e di conservazione degli immobili oggetto di stima (coefficiente dell'unità immobiliare). Moltiplicando fra loro tali coefficienti si ottiene il coefficiente globale di svalutazione/rivalutazione dell'immobile.

Si è tenuto conto delle valutazioni esposte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio che nel caso di destinazione residenziale, nelle rilevazioni aggiornate al primo semestre 2021, per la zona "sub-urbana" che comprende la zona in esame riporta, per uno stato conservativo "normale", inteso come quello più frequente della zona esaminata, per la tipologia "abitazioni civili" il valore minimo e il valore massimo riferiti alla superficie lorda rispettivamente pari a 530 €/ m² e a 770 €/ m². Pertanto, nel caso in esame, tenuto conto di quanto esposto nei precedenti punti, il sottoscritto ritiene congruo, in base a buon senso ed esperienza acquisita, assumere come base di calcolo il valore di 700,00 €/ m².

Per cui, si ha:

Valore di mercato $V_{I(1)} = S_{Comm} \times Quotaz. \text{ €/m}^2 \times \text{Coeff. di merito } C_i$

Sup. Stimata = Sup. lorda + Sup. omog. =			
=121,80+(28,50+8,40)/3			Sup. totale (mq)
			134,00
A) Superficie totale x €/mq =			
	Sup. totale (mq)	€/mq	Valore
	134,00	€ 700,00	€ 93.800,00
B) Coeff. di merito:			
1) C1= coeff. di età	0,95	(età>40 anni)	
2) C2= stato di conservazione e manut.	0,98	(normale)	
3) C3= livello di finiture	0,98	(nella media)	
4) C4= livello di piano	0,98	(primo con ascensore)	
4) C5= coefficiente dell'edificio	0,95	(mediocre)	
Coeff. di merito finale: C1xC2xC3xC4xC5 =			0,8494
			Arrotondato a 0,849
C) Valore finale di stima = A) x B)			€ 79.636,20
			arrotondato a € 79.600,00

Ing. Giovanni Paolo Lizio
V.le A. Alagona, 75 - 95126 Catania

ASTE
GIUDIZIARIE

in definitiva, si ha:

$$V_{1(1)} = 134,00 \text{ m}^2 \times 700,00 \text{ €/ m}^2 \times 0,8494 = \text{€ } 79.636,00$$

Che arrotondato per difetto risulta : **V(1) = € 79.600,00**

ASTE
GIUDIZIARIE

(2) Procedimento di stima indiretto o analitico-ricostruttivo: Stima a Capitalizzazione di Reddito

Il metodo si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili, secondo cui la determinazione del valore "V" di un immobile si ottiene dividendo il reddito annuo "R" (reale o presunto) percepibile dalla locazione del cespite, depurato dei costi, per il tasso di capitalizzazione "r" applicando la formula finanziaria della capitalizzazione del reddito $V=R/r$.

Il principio che sottende questo procedimento sta nella constatazione che un bene vale per quanto rende.

Il cespite, nelle attuali condizioni, con riferimento ai valori riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate potrebbe essere locato al prezzo mensile di € 320,00 (circa 2,4 €/ m²*mese); a tale reddito mensile presunto corrisponde un reddito lordo annuo pari a € 3.840,00; detrando ad esso il 27,0% per costi di gestione annui a carico della proprietà (oneri fiscali e manutenzione) e capitalizzando l'importo al 3,5% , si ottiene

	Reddito mensile medio presunto pari a:	€ 320,00
n°	Descrizione	Euro
1	Reddito annuo lordo presunto	€ 3.840,00
2	Costo di gestione annuo (valutato nel 27% di 1)	€ 1.036,80
3	Reddito annuo netto presunto	€ 2.803,20
	Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al tasso del 3,5%	
	Si ottiene il valore di stima cercato	€ 80.091,43
	arrotondato a	€ 80.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE

in definitiva, si ha:

$$V_{1(2)} = R/r = \text{€ } 2.803,20/0,035 = \text{€ } 80.091,40$$

Che arrotondato per difetto risulta : **V₁₍₂₎ = € 80.000,00**

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



Ing. Giovanni Paolo Lizio
V.le A. Alagona, 75 - 95126 Catania

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

I due metodi hanno portato a importi pressoché uguali. Per quanto detto in precedenza, la media dei valori ottenuti fornisce il più probabile prezzo di mercato, pari a:

$$\underline{\text{VALORE DI STIMA ABITAZIONE}} = (V_{1(1)} + V_{1(2)})/2 = (\text{€ } 79.600,00 + \text{€ } 80.000,00)/2 = \underline{\text{€ } 79.800,00}$$

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi. Conseguentemente l'eventuale esistenza di vizi di qualsiasi genere viene tenuta in conto attraverso una riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale **riduzione nella misura del 15%** del valore stimato, per cui si ha:

$$\underline{\text{VALORE DI STIMA}} \times \text{Riduz. per vizi} = \text{€ } 79.800,00 \times 0,15 = \text{€ } 11.970,00;$$

Inoltre, come scritto in premessa, non risultano versate negli anni le quote condominiali pari a circa € 375,00/anno. Al valore precedentemente raggiunto, si detraggono, per semplicità di ragionamento solo sull'immobile principale, gli oneri condominiali relativi a 2 annualità.

Ottenendo, quindi :

$$\begin{aligned} \text{VALORE DI VENDITA} &= \text{valore di stima} - \text{riduzione prezzo} - \text{oneri condominiali} = \\ &= \text{€ } 79.800,00 - \text{€ } 11.970,00 - \text{€ } 750,00 = \text{€ } 67.080,00 \end{aligned}$$

Per cui, il valore di vendita si arrotonda in definitiva a :

VALORE DI VENDITA BENE 1 = € 67.000,00

- **m.2) BENE 2: LOCALE GARAGE – P.LLA 134 SUB 23**

(1) Procedimento di stima diretto: Metodo sintetico comparativo corretto con coefficienti di merito

Analogamente a prima, tenuto conto, delle indagini di mercato effettuate per immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare e, altresì, delle

Ing. Giovanni Paolo Lizio
V.le A. Alagona, 75 - 95126 Catania

valutazioni esposte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio che per i box e depositi riporta il valore minimo e il valore massimo riferiti alla superficie lorda rispettivamente pari a 440 €/ m² e a 640 €/ m².

Pertanto, nel caso in esame, tenuto conto di quanto esposto nei precedenti punti, il sottoscritto ritiene congruo, in base a buon senso ed esperienza acquisita, assumere come base di calcolo il valore medio di 450,00 €/ m².

Per cui, si ha:

$$\text{Valore di mercato } V_{2(1)} = S_{\text{Comm}} \times \text{Quotaz. al m}^2 \times \text{Coeff. di merito } C_i$$

Sup. Stimata = Sup. lorda =				Sup. totale (mq)
= 18				18,00
		A) Superficie totale x €/mq =		
	Sup. totale (mq)	€/mq	Valore	
	18,00	€ 450,00	8.100,00 €	
		B) Coeff. di merito:		
	1) C1= coeff. di età	0,95	(età>40 anni)	
	2) C2= stato di conservazione e manut.	0,98	(normale)	
	3) C3= livello di finiture	0,95	(mediocre)	
	4) C4= coefficiente dell'edificio	0,95	(mediocre)	
	Coeff. di merito finale: C1xC2xC3xC4 =		0,8402	
	Arrotondato a		0,840	
	C) Valore finale di stima = A) x B)		€ 6.804,00	
	arrotondato a		€ 6.800,00	

in definitiva, si ha: $V_{2(1)} = 18,00 \text{ m}^2 \times 450,00 \text{ €/ m}^2 \times 0,8402 = € 6.804,00$

Che arrotondato per difetto, si pone pari a : **$V_{2(1)} = € 6.800,00$**

(2) Procedimento di stima indiretto o analitico-ricostruttivo: Stima a Capitalizzazione di Reddito

Analogamente a prima, si applica il metodo di capitalizzazione del reddito degli immobili, secondo cui la determinazione del valore "V" di un immobile si ottiene dividendo il reddito annuo "R" (reale o presunto) percepibile dalla locazione del cespite, depurato dei costi, per il tasso di capitalizzazione "r" applicando la formula finanziaria della capitalizzazione del reddito $V=R/r$.

Il cespite, nelle attuali condizioni, con riferimento ai valori riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate potrebbe essere locato al prezzo mensile di € 50,00

Ing. Giovanni Paolo Lizio
V.le A. Alagona, 75 - 95126 Catania

(circa 2,7 €/ m²*mese); a tale reddito mensile presunto corrisponde un reddito lordo annuo pari a € 600,00; detraendo ad esso il 27,0% per costi di gestione annui a carico della proprietà (oneri fiscali e manutenzione) e capitalizzando l'importo al 3,5% , si ottiene

	Reddito mensile medio presunto pari a:	€ 50,00
n°	Descrizione	Euro
1	Reddito annuo lordo presunto	€ 600,00
2	Costo di gestione annuo (valutato nel 27% di 1)	€ 162,00
3	Reddito annuo netto presunto	€ 438,00
	Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al tasso del 3,5%	
	Si ottiene il valore di stima cercato	€ 12.514,29
	arrotondato a	€ 12.500,00

in definitiva, si ha:

$$V_{1(2)} = R/r = € 438,00/0,035 = € 12.514,00$$

Che arrotondato per difetto risulta : **V₁₍₂₎ = € 12.500,00**

Per quanto detto in precedenza, la media dei valori ottenuti fornisce il più probabile prezzo di mercato, pari a:

$$\text{VALORE DI STIMA GARAGE} = (V_{2(1)} + V_{2(2)})/2 = (€ 6.800,00 + € 12.500,00)/2 = \underline{\underline{€ 9.650,00}}$$

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi. Conseguentemente l'eventuale esistenza di vizi di qualsiasi genere viene tenuta in conto attraverso una riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale **riduzione nella misura del 15%** del valore stimato, per cui si ha:

$$\text{VALORE DI STIMA } V_2 \times \text{Riduz. per vizi} = € 9.650,00 \times 0,15 = € 1.447,50;$$

Ottenendo, quindi :

$$\begin{aligned} \text{VALORE DI VENDITA} &= \text{valore di stima} - \text{riduzione prezzo} = \\ &= € 9.650,00 - € 1.447,50 = € 8.202,50 \end{aligned}$$

Per cui, il valore di vendita si arrotonda in definitiva:

Ing. Giovanni Paolo Lizio
V.le A. Alagona, 75 - 95126 Catania

VALORE DI VENDITA LOCALE GARAGE = € 8.000,00

Quindi, riepilogando:

BENE 1: ABITAZIONE A PIANO PRIMO – P.LLA 134 SUB 5

VALORE DI VENDITA ABITAZIONE = € 67.000,00

BENE 2: LOCALE GARAGE – P.LLA 134 SUB 23

VALORE DI VENDITA LOCALE GARAGE = € 8.000,00

n) (indicare 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).

A parere dello scrivente, viste le caratteristiche dei beni oggetto di stima, la vendita potrebbe avvenire per lotti separati, ovvero, anche per lotto singolo.

Nel primo caso, **l'identificazione compendio pignorato** sarà:

- **Lotto 1: appartamento per civile abitazione al piano primo** in Giarre (Ct), via Salvatore Musumeci, fraz. San Giovanni Montebello, in Catasto Fabbricati al fg. 34, p.la 134, sub. 5 della consistenza catastale di vani 5,5.

Valore di vendita € 67.000,00 (diconsi euro sessantasettemila/00).

- **Lotto 2: garage al piano S1** in Giarre (Ct), via Salvatore Musumeci, fraz. San Giovanni Montebello, in Catasto Fabbricati al fg. 34, p.la 134, sub. 23 della consistenza catastale di m² 16.

Valore di vendita € 8.000,00 (diconsi euro ottomila/00).

Nel secondo caso, **l'identificazione compendio pignorato** sarà:

Ing. Giovanni Paolo Lizio
V.le A. Alagona, 75 - 95126 Catania

- **Lotto Unico: appartamento per civile abitazione al piano primo** in Giarre (Ct), via Salvatore Musumeci, fraz. San Giovanni Montebello, in Catasto Fabbricati al fg. 34, p.lla 134, sub. 5 della consistenza catastale di vani 5,5 **con garage al piano S1** dello stesso edificio in Catasto Fabbricati al fg. 34, p.lla 134, sub. 23 della consistenza catastale di m² 16.

Valore complessivo di vendita € 75.000,00 (diconsi euro settantacinquemila/00).

Il trasferimento dei beni pignorati non è soggetto a IVA.

- o)** *(allegare idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati).*

Alla presente relazione tecnico-estimativa si allegano la documentazione fotografica esterne ed interna dei luoghi di causa eseguita in occasione del 2° sopralluogo effettuato e la planimetria catastale dei beni.

- p)** *(accertare, 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).*

I beni oggetto della vendita non rientrano nelle caratteristiche del presente quesito, che quindi non viene trattato.

- q)** *(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).*

I beni oggetto della vendita non rientrano nelle caratteristiche del presente quesito, che quindi non viene trattato.

Ing. Giovanni Paolo Lizio
V.le A. Alagona, 75 - 95126 Catania

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato, si rassegna la presente relazione di stima, che completa degli allegati di seguito elencati, viene depositata nelle modalità previste dal Processo Civile Telematico.

Catania 29.10.2021

L'esperto nominato per la stima



Allegati:

- 1- Allegato Generalità Esecutato;
- 2- Documentazione catastale acquisita: estratto di mappa, visure storiche per immobile e planimetria catastale delle u.i.;
- 3- Raccomandate alle parti per comunicazione di inizio operazioni peritali e ricevute;
- 4- Verbali di sopralluogo n° 1 e 2;
- 5- Certificati di residenza;
- 6- Corrispondenza amministratore condominiali;
- 7- Fotografie dei luoghi;
- 8- Quotazione O.M.I., Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate;
- 9- Trasmissione della perizia alle parti e ricevute di invio;
- 10- Nota spese e proposta di parcella richiesta dall'esperto nominato per la stima (deposito separato).