

Al Sig. G.E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli

Sezione Sesta Civile

Tribunale di Catania

Oggetto: Consulenza tecnica estimativa dei cespiti pignorati nella esecuzione immobiliare n. 171/2023 R.G.E. 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 ad 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 le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- 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;

- 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 è stato 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, verificare l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valutare 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^a comma della Legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c. 5 D.P.R. 380/01, chiarire, 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; precisare, infine, se pendano procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi;

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantificare gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verificare se siano state emesse ordinanze di demolizione o di 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 ed 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, precisare 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, l'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. determini 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 ed il 20 % del valore stimato;***

n. indicare l'opportunità di procedere alla vendita in un 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 acquisire 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; precisare 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** predisporre un progetto di divisione in natura tenendo conto*

Studio Tecnico Dott. Ing. Salvatore Bazzano
Via Canfora, 90 - 95128 - Catania - Tel /Fax 095507377
E-mail: sabazzano@tiscali.it - Pec: salvatore.bazzano@ingpec.eu

delle singole quote dei comproprietari. A tal fine individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare alcun 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, quantomeno, al valore più prossimo. Nel formare le porzioni il CTU dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento 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.

Esecuzione immobiliare n. 171/2023 R.G.E.

PREMESSA

Con ordinanza del 25.04.2024, notificata via pec in data 26.04.2024, il sottoscritto dott. ing. Salvatore Bazzano, con studio in Catania, Via

Canfora n. 90, veniva designato dalla S.V. quale C.T.U. nella esecuzione immobiliare n. 171/2023 R.G.E.

Prestato il giuramento di rito in data 29.04.2024 in modalità telematica (cfr. all. 01), lo scrivente in data 02.05.2024 diramava avviso di convocazione per lettera raccomandata RR agli esecutati

(cfr. all. 2-3-4) e, via pec, agli

avvocati Alessandro Barbaro, Andrea Aloï e Orazio Arena, per FIRE SpA, allegando la comunicazione di inizio delle operazioni peritali, fissata per il giorno 21.05.2024 alle ore 10,30 sui luoghi, siti in Catania, Via Cordai, n. 201, e la ricevuta dell'avvenuta comunicazione per lettera raccomandata RR agli esecutati (cfr. all. 05).

Purtroppo, a causa di un malore improvviso durante la notte fra il 20 ed il 21.05.2024, questo CTU non poteva recarsi sui luoghi per cui avvisava il custode giudiziario avv. Salvatore Palazzo di tale circostanza e chiedeva di poter successivamente comunicare agli esecutati la data per un nuovo sopralluogo.

Tale nuovo sopralluogo veniva concordato per il 28.05.2024 alle ore 10.30 ed in tale occasione sui luoghi, siti in Catania, Via Cordai, n. 201, erano presenti lo scrivente, il collaboratore geom. Gaetano Sciuto nonché l'esecutata .

Unitamente al collaboratore, questo CTU procedeva a minuzioso rilievo metrico e fotografico dei luoghi annotando appunti in separato foglio, chiudeva le operazioni peritali e redigeva il rituale verbale (cfr. all. 06).

Nei giorni successivi lo scrivente si attivava per raccogliere tutti i dati necessari per poter rispondere ai quesiti indicati nel mandato e,

sulla base delle premesse e di tutti gli accertamenti effettuati, è in grado di redigere la seguente relazione di consulenza tecnica d'ufficio.

RELAZIONE

Cespite pignorato – Appartamento per civile abitazione sito in Catania, Via Cordai, 201, interno E

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

Il cespite pignorato è stato perfettamente identificato ed è ubicato in Catania, Via Cordai, n. 201, al piano primo di un corpo di fabbrica a due livelli fuori terra con struttura portante in muratura mista, realizzata in parte con conci di pietra lavica ed in parte con blocchi di cemento vibro compresso.

La copertura è stata realizzata in legno e tegole mentre la scala di accesso ed il ballatoio aggettante sul cortile interno sono stati realizzati in cemento armato (cfr. foto dei luoghi, all. 12).

Dati catastali

Dalla visura catastale storica effettuata in data 20.05.2024 (cfr. all. 8) il cespite, sito in Via Cordai, n. 201 interno E, piano 1, risulta censito al N.C.E.U. di Catania, Comune di Catania, al foglio 69, particella 20157, sub 4, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale 119,00 mq (mq 114,00 escluse aree scoperte), rendita € 325,37 in ditta

nato a CATANIA (CT) il con diritto di proprietà per 1/2

in regime di comunione dei beni con

nata a CATANIA (CT) il con
diritto di proprietà per 1/2.

Confini

Il cespite confina a nord con proprietà , ad est con proprietà
, ad ovest con proprietà e cortile interno comune,
che prosegue fino in Via Cordai (cfr. planimetria dei luoghi - all. 10).

Conformità dei dati

Il confronto fra i dati in atti e quelli acquisiti ha evidenziato la
conformità fra quanto pignorato, quanto risultante dalla planimetria
catastale (cfr. all. 07) e quanto riscontrato sui luoghi (cfr. all. 10).

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;

I dati indicati nell'atto di pignoramento sono corretti; il pignoramento ha colpito l'intera proprietà dei debitori esecutati e sussiste piena corrispondenza fra atto di pignoramento e 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

Studio Tecnico Dott. Ing. Salvatore Bazzano

Via Canfora, 90 - 95128 - Catania - Tel /Fax 095507377

E-mail: sabazzano@tiscali.it - Pec: salvatore.bazzano@ingpec.eu

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;

Il cespite pignorato è di proprietà di

nato a CATANIA (CT) il con
diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con
nata a CATANIA (CT) il
con diritto di proprietà per 1/2.

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;

Il cespite è pervenuto ai signori

nato a CATANIA (CT) il con
diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con
nata a CATANIA (CT) il
con diritto di proprietà per 1/2 per atto di compravendita
a rogito del Notaio Maria Teresa Clausi di Catania in data 10.02.1982
n. 9222 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri
Immobiliari di Catania in data 19 febbraio 1982 ai nn. 7297/6135 da
potere di , nata a Catania il

, codice fiscale:

e) segnalare tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione

mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

L'accertamento è stato effettuato in modo completo.

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

Dalla certificazione in atti emergono le seguenti formalità pregiudizievoli alla titolarità ed alla libertà degli immobili in oggetto:

Pignoramento Immobiliare del 7.3.2003 rep. 1097 Ufficiale Giudiziario di Catania, trascritto in data 27 marzo 2023 ai nn. 14084/10888, a favore di POP NPLs 2019 SRL con sede in Conegliano (TV), codice fiscale 05043330264, a carico di
nato a

CATANIA (CT) il con diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con
nata a CATANIA (CT) il con diritto di proprietà per 1/2 per € 26.609,00 oltre interessi e spese;

Ipoteca giudiziale iscritta in data 8.9.2014 ai nn. 32826/3294 in forza di atto giudiziario del 17.01.2014 rep. 375 del Tribunale di Catania a favore di banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. Per Azioni con sede in Ragusa, codice fiscale 00026870881, domicilio ipotecario eletto non indicato in atto, per la somma complessiva di € 24.000,00 di cui capitale € 14.335,69 a carico di
nato a CATANIA (CT) il con diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

nata a CATANIA (CT) il con
diritto di proprietà per 1/2.

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;*

Dalla visura catastale storica effettuata in data 20.05.2024 (cfr. all. 8) il cespite, sito in Via Cordai, n. 201 interno E, piano 1, risulta censito al N.C.E.U. di Catania, Comune di Catania, al foglio 69, particella 20157, sub 4, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale 119,00 mq (mq 114,00 escluse aree scoperte), rendita € 325,37 in ditta

nato a CATANIA (CT) il con diritto di proprietà per 1/2
in regime di comunione dei beni con

nata a CATANIA (CT) il con
diritto di proprietà per 1/2.

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

Dall'atto di acquisto del 10.02.1982 emerge che il cespite pignorato era pervenuto alla venditrice in data anteriore all'1.9.1967 (cfr. all. 9).

Non occorre, pertanto, acquisire alcun certificato di destinazione urbanistica.

*j) accertare per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico-edilizia** indicando in quale epoca è stato 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, verificare l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valutare la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente le eventuali difformità;*

Alla luce di quanto accertato e riportato nel paragrafo h della presente relazione, risalendo l'immobile certamente ad epoca antecedente al 1967, come riportato nell'atto di provenienza, lo stesso, ai sensi e per gli effetti della legge 6 Agosto 1967, N. 765, recante modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica del 17 agosto 1942, n. 1150, può ritenersi formalmente regolare sotto l'aspetto urbanistico ed amministrativo.

L'alloggio, allo stato di fatto, è conforme alla planimetria catastale (cfr. all. 7).

*k) 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**, chiarire, 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; precisare, infine, se pendano procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantificare gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verificare se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici Territoriali, allegandole in quota;

Il cespite, come prima scritto, sotto l'aspetto urbanistico ed amministrativo deve ritenersi formalmente regolare.

l) 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;

Il cespite è in stato di completo abbandono e semi diruto per cui non è abitato ed allo stato di fatto non può essere abitato da alcuno.

m) 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 ed 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, precisare 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, l'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;

L'appartamento pignorato è ubicato in zona semicentrale di Catania in una traversa di Via della Concordia ed esattamente in Via Cordai, n. 201 interno E, piano 1 di un edificio a due elevazioni fuori terra, Il fabbricato, con struttura in muratura mista in pietra lavica e blocchi di cemento vibro compresso, è di vecchissima costruzione ed in pessime condizioni, come peraltro indicato nell'atto di acquisto (cfr. all. 09) e certamente di data antecedente al 1967.

La destinazione della zona è di edilizia abitativa ad alta densità e sono presenti tutti i servizi essenziali quali mezzi pubblici, negozi e mercati.

L'alloggio è censito al N.C.E.U. di Catania, Comune di Catania, al foglio 69, particella 20157, sub 4, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale 119,00 mq (mq 114,00 escluse aree scoperte), rendita € 325,37 in ditta

nato a CATANIA (CT) il _____ con
diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con
_____ nata a CATANIA (CT) il _____
con diritto di proprietà per 1/2.

Ai fini distributivi il cespite comprende un ingresso di mq netti 3,80 e lordi 4,95, una cucina di mq 20,45 netti e 24,85 lordi, una lavanderia di mq netti 5,90 e lordi 7,25, un bagno di mq 5,75 netti e 7,50 lordi, un ripostiglio di mq netti 7,35 e lordi 9,85 e quattro vani rispettivamente di mq netti 10,45-8,15-11,40-19,50 e di mq lordi 12,45-9,50-14,40,22,90 per una superficie netta totale di mq 92,75 e lorda di mq 113,65 (cfr. planimetria all. 10).

Al cespite è annesso un balcone aggettante sul cortile di mq 7,35 netti con superficie commerciale di mq 2,21.

La superficie commerciale totale è pari a **mq 115,86**, avendo utilizzato quali coefficienti il 100% della superficie lorda dell'alloggio ed il 30% della superficie esterna per i primi 10 mq.

L'altezza degli ambienti dell'appartamento è di m. 4,00.

A livello di finiture, il cespite è in stato di completo abbandono e semi diruto, come visibile dalle foto allegate (cfr. all. 12).

Ovviamente, non è attivo qualsiasi tipo di impianto e le condizioni generali sono pessime per cui il cespite deve essere totalmente ristrutturato per essere adeguato a tutte le normative vigenti e per essere reso abitabile.

In questa sede si può indicare il costo medio di ristrutturazione del cespite per renderlo abitabile ma non può essere detratto dal valore venale dell'immobile in quanto si otterrebbe un valore negativo. Secondo i parametri medi per il ripristino degli edifici, con

caratteristiche simili a quelle dell'immobile in oggetto, il costo unitario al mq è di circa € 650,00/mq per un costo complessivo di € 115,56 x € 650,00/mq = € 75.114,00 valore questo arrotondabile a circa € 75.000,00 oltre IVA di legge.

n) determini il valore di mercato 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 ed il 20 % del valore stimato;

Si determina in questo paragrafo il valore venale attuale del cespite pignorato.

Per valore venale si intende il giusto prezzo che avrebbe l'immobile in una libera contrattazione di compravendita.

Tale valore viene determinato sulla base di quanto esposto nella parte descrittiva della presente consulenza ovvero tenendo conto di tutti quegli elementi che concorrono alla determinazione del valore del cespite quali sito, superficie, altezza di piano, condizioni di manutenzione e grado di appetibilità commerciale.

Per semplificare le operazioni di calcolo si indicheranno soltanto i prezzi unitari, determinati sulla base di un'approfondita indagine di mercato svolta sui luoghi nel periodo immediatamente precedente al deposito della presente relazione di consulenza e tenendo conto dei valori acquisiti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (cfr. all. 13).

Si adottano i soli criteri *a superficie commerciale* ed *a vano utile* in quanto l'alloggio non può fornire reddito.

Stima a superficie utile commerciale

In base a quanto prima scritto al cespite, incompleto e da ristrutturare, nelle attuali condizioni, può attribuirsi un valore commerciale di zona pari ad € 400,00/mq corrispondente al 20% in meno rispetto al valore minimo per edifici economici in condizioni scadenti, secondo i parametri rilevati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (cfr. all. 13) nel secondo semestre dell'anno 2023 per la zona C6, microzona catastale 12.

In sostanza si valutano il sito e la potenzialità del cespite ad essere ripristinato in condizioni di normale vivibilità.

Si determina:

$$\text{mq } 115,56 \times \text{€ } 400,00/\text{mq} = \text{€ } 46.224,00$$

Stima a vano utile

Sempre con riferimento ai limiti prima indicati, il cespite si può assimilare a 3,5 vani utili ed accessori.

Assegnando il valore di € 12.500,00/vano si determina:

$$\text{Vani } 3,5 \times \text{€ } 12.500/\text{vano} = \text{€ } 43.750,00$$

Valore medio

La media dei due precedenti valori, calcolati con criteri diversi, fornisce il più probabile prezzo di mercato del cespite, che è pari ad € **44.987,00.**

Ai fini della assenza di garanzia per vizi del bene da porre all'asta, si opera la riduzione del 20% e si determina il definitivo valore di stima in € 35.989,60, valore questo arrotondabile per eccesso ad € **36.000,00.**

Tale valutazione è stata effettuata tenendo conto delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria).

o) indicare l'opportunità di procedere alla vendita in un 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;

Il cespite è unico, per cui si può procedere alla vendita.

Valore di stima

€ 36.000,00

p) 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 acquisire la planimetria catastale dei fabbricati;

I luoghi sono ben visibili nelle foto allegate dalla n. 1 alla n. 35 (cfr. all. 12).

Lo scrivente allega alla presente consulenza non solo la planimetria catastale del cespite (cfr. all. 7), ma anche quella dello stato di fatto reale con indicazione delle superfici nette e lorde (cfr. all. 10) e quella relativa allo stato di fatto con l'indicazione dei coni ottici di tutte le foto effettuate (cfr. all. 11).

q) 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; precisare in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

Il cespite pignorato è autonomo.

r) nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** predisporre un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare alcun 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, quantomeno, al valore più prossimo. Nel formare le porzioni il CTU dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le part risultanti all'apporcionamiento 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.

Il cespite non rientra nella tipologia del paragrafo.

ALLEGATI

Fanno parte integrante della presente consulenza:

All. 01 – Giuramento telematico;

Studio Tecnico Dott. Ing. Salvatore Bazzano

Via Canfora, 90 - 95128 - Catania - Tel /Fax 095507377

E-mail: sabazzano@tiscali.it - Pec: salvatore.bazzano@ingpec.eu

All. 02 – Raccomandata AR agli esecutati;

All. 03 – Comunicazione accesso sui luoghi;

All. 04 – Ricevuta spedizione raccomandata;

All. 05 – Pec ai difensori degli esecutati;

All. 06 – Verbale delle operazioni peritali;

All. 07 – Planimetria catastale;

All. 08 – Visura catastale;

All. 09 – Titolo di proprietà;

All. 10 – Planimetria dei luoghi con superfici;

All. 11 – Planimetria con punti di ripresa foto;

All. 12 – Foto dei luoghi;

All. 13 – Valori OMI.

Tanto dovevasi con riferimento al mandato conferito.

Catania, li 07.06.2024

IL C.T.U.

Dott. Ing. Salvatore Bazzano