

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: Relazione di consulenza tecnica d'ufficio disposta dal **G.E. Dott.ssa Venera FAZIO** in merito alla procedura Esecutiva Immobiliare N° 222/2021 R.E.S. promossa da [REDACTED], contro [REDACTED]

[REDACTED].

Premessa.

A seguito decreto di nomina del 04/07/2024, il G.E. dott.ssa Venera FAZIO, nominava esperto stimatore nella causa in epigrafe il sottoscritto, geometra Giuseppe Mangiò, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Catania, al n° 2196, ed iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Giudice alla categoria geometri n° 425. Lo scrivente C.T.U. giurava ed accettava l'incarico in data 09/07/2024 e sulla scorta di tutti gli elementi acquisiti, espone la presente relazione di stima che si articola nei seguenti paragrafi come da descrizione nei quesiti del mandato del G.E.:

- a. identifichi esattamente i beni pignorati;
- b. verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento;
- c. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore;
- d. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i;
- e. segnali tempestivamente al giudice l'integrazione della documentazione
- f. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli;
- g. provveda alla identificazione catastale dell'immobile;
- h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i.
- i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico
- j. In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria.
- k. verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono

- l. In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile.
- m. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri.
- n. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati.
- o. verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.
- p. accerti l'importo annuo delle spese fisse.
- q. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi.
- r. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita.
- s. determini il valore di mercato di ciascun immobile.
- t. tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.
- u. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto.
- v. alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna.
- w. accerti, nel caso si tratti di bene indiviso.
- x. nel caso in cui siano presenti più beni pignorati.

Descrizione del mandato.

Il mandato, così come espresso nel decreto di nomina, è qui di seguito descritto:

Il giudice dell'esecuzione sottopone all'esperto i seguenti quesiti:

a. identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;

b. verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

c. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore

esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione *mortis causa* verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di

successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

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

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

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

g. provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

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

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

j. In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n.380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

k. verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01 , chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003 ,indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.

l. In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state

emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

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

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

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

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

q. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).

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

s. determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);

f. tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;

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

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

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

x. nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'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 **Venera FAZIO** assegnava al sottoscritto il termine di **giorni 120 (centoventi) dal giuramento/accettazione del 09/07/2024**, per il deposito della presente relazione di consulenza tecnica e **fissa la data dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita alla data del 02/12/2024. La relazione sarà inviata alle parti 30 gg. prima dell'udienza.**

a. identifichi esattamente i beni pignorati.

Le operazioni peritali hanno avuto luogo il giorno 05 del mese di Agosto 2024 alle ore 9:30. Lo scrivente aveva comunicato la data prevista per il sopralluogo alla parte esecutata tramite lettera raccomandata, inviata il 15/07/2024 con ricevuta di ritorno, e con p.e.c. alla parte procedente rappresentata dall'avvocato PierPaolo GIACONA. Il

giorno predisposto al sopralluogo gli esecutati consentono al sottoscritto di iniziare le operazioni peritali. Si procede pertanto ai rilievi planimetrici e fotografici.

L'abitazione, ubicata al secondo piano, risulta in proprietà dei sig.ri [REDACTED], e [REDACTED] presenti al sopralluogo.

Gli immobili sono ubicati nel **Comune Gravina di Catania (CT)** e risultano:

1) appartamento sito in via Nicola Coviello n. 1, al secondo piano della palazzina A composto da cinque vani e cinque accessori, confinante a nord con area su terreno condominiale e ad ovest con corpo scala ed appartamento di proprietà terzi. Censito al NCEU del Comune di Gravina di Catania (CT) al foglio 6, mappale 791 sub. 6, cat A/2 vani 6,5;

2) vano garage sito nel Comune di Gravina di Catania (CT), via Nicola Coviello n. 1, al piano seminterrato della palazzina A int 10, confinante a nord con proprietà [REDACTED], ad est con proprietà [REDACTED], a sud con proprietà [REDACTED], ad ovest con proprietà condominiale. censito al NCEU del Comune di Gravina di Catania (CT) al Foglio 6, mappale 791 sub. 19, cat C/6, mq. 18.

L'appartamento è ubicato al secondo piano, con accesso condominiale da via Nicola Coviello n.1, in palazzina di due piani. L'immobile risulta parzialmente coerente alla planimetria catastale richiesta all'Ufficio del Territorio, in quanto si notano chiusure a veranda nei balconi. Non ci sono mobili nei vani. L'appartamento è libero e non utilizzato dai proprietari. Risulta il garage al piano seminterrato con accesso pedonale dalla scala e uscita carrabile. Alle ore 11.30, eseguiti i rilievi, si sospendono le operazioni peritali (ALLEGATO – A – VERBALE SOPRALLUOGO).

b. verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento.

Si verifica la correttezza dei dati dell'atto di pignoramento immobiliare, notificato il 23/03/2021, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania il 14/05/2021 con presentazione n.32 al numero 16372 di registro particolare e 21841 di registro generale, a favore di "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA s.p.a." con sede a SIENA (SI) C.F. 00884060526 contro gli esecutati nel procedimento: [REDACTED]

[REDACTED], e [REDACTED]
[REDACTED] a cui risultano intestati i seguenti immobili ubicati in **Via Nicola coviello n.c. 1**, riportati in catasto fabbricati del Comune di **Gravina di Catania**:

- 1) **abitazione** in proprietà quota 1/2, al foglio **6 particella 791, sub. 6**;
- 2) **garage** in proprietà quota 1/2 al foglio **6 particella 791 sub. 19**.

lo scrivente ha accertato che il pignoramento ha colpito esattamente la quota spettante ai debitori esecutati, e che esiste corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione.

c. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore.

La proprietà è per la quota pari a 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, giusto atto di compravendita del 28.06.2010 in notar Ciancico Vincenzo di Catania rep. n. 82643/22582, trascritto 11 15.07.2010 ai nn. 41198/24908.

d. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i.

Da un'analisi della relazione notarile presente nel fascicolo di parte, lo scrivente ha avuto modo di accertare la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data del pignoramento immobiliare. Detti immobili sono pervenuti ai signori

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED], e [REDACTED]

[REDACTED], per la quota pari a 1/2 ciascuno di

piena proprietà in regime di separazione dei beni, giusto atto di compravendita del 28.06.2010 in notar Ciancico Vincenzo di Catania rep. n. 82643/22582, trascritto il 15.07.2010 ai nn. 41198/24908, da potere della signora [REDACTED]

[REDACTED], alla quale detti immobili erano pervenuti come appresso specificato:

- Quota pari a 1/2 di piena proprietà, stante la restante quota pari a 1/2 di piena proprietà perveniva al signor [REDACTED]

[REDACTED], giusta atto di compravendita del 16.04.1991 in notar Leotta Sebastiano di Catania rep. n. 110768, trascritto il 24.04.1991 ai nn. 18212/13293, da potere delle signore [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] scale

[REDACTED]
- Quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, giusta atto di compravendita del 10.04.2001 in notar Fiorito Adriana di Catania rep. n. 334710, trascritto il 27.04.2001 ai nn. 15598/11733, da potere del predetto [REDACTED]

[REDACTED].

e. segnali tempestivamente al giudice l'integrazione della documentazione.

Non si richiedono integrazioni da parte dello scrivente.

f. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.

Dall'analisi della documentazione presente nel fascicolo e da recente verifica si evidenziano le trascrizioni e le iscrizioni pregiudizievoli da cancellare con il decreto di trasferimento nel ventennio preso in esame. L'immobile oggetto della presente

relazione alla data **del 07/06/2021** risulta gravato dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:

-ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 14.05.2021 ai nn. 21841/ 16372, nascente da verbale di pignoramento immobili del 23.03.2021, Ufficiale Giudiziario Corte Appello di Catania, rep. n° 2209, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA con sede in Siena - codice fiscale 00884060526 e contro i signori

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] avente per oggetto Beni di [REDACTED]

[REDACTED] per 1/2 ciascuno di piena proprietà:

- Abitazione di tipo civile (A2) in Gravina Di Catania foglio 6 particella 791 sub.6

- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Gravina Di Catania foglio 6 particella 791 sub.19.

-IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 15.07.2010 ai nn. 41199/ 10035, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 28.06.2010 ai rogiti del Notaio Ciancico Vincenzo da Catania, rep. n° 82644/22583, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena - codice fiscale 00884060526, domicilio ipotecario eletto Siena Piazza Salimbeni 3 e contro i signori [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED], per un montante ipotecario di € 400.000,00 ed un capitale di € 200.000,00, di durata 40 anni avente per oggetto Beni di [REDACTED] per

1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni e beni di [REDACTED]

[REDACTED] per 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni:

- Abitazione di tipo civile (A2) in Gravina Di Catania foglio 6 particella 791 sub.6.

- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Gravina Di Catania foglio 6 particella 791 sub.19.

-IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 24.05.2013 ai nn. 28373/2041, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 20.05.2013 ai rogiti del Notaio Caruso Michelangelo da Misterbianco, rep. n° 60000/14879, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena - codice fiscale 00884060526, domicilio ipotecario eletto, Siena (SI) Piazza Salimbeni 3, e contro i signori [REDACTED]

[REDACTED] e

[REDACTED], per un montante ipotecario di € 126.000,00 ed un capitale di € 63.000,00, di durata 40 anni avente per oggetto Beni di [REDACTED] per

1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni

Beni di [REDACTED] per 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni:

- Abitazione di tipo civile (A2) in Gravina di Catania foglio 6 particella 791 sub.6

- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Gravina Di Catania foglio 6 particella 791 sub.19.

g. provveda alla identificazione catastale dell'immobile.

Dalle recenti ricerche catastali gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultano così censiti al catasto fabbricati (ALLEGATI – C- D- visure e planimetrie catasto):

1) abitazione

Informazioni riportate negli atti del catasto al 25/10/2024

Dati identificativi: Comune di GRAVINA DI CATANIA (E156) (CT)

Foglio 6 Particella 791 Subalterno 6, Partita: 1006937.

Classamento:

Rendita: euro 503,55, Rendita: lire 975.000, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 6,5

vani, Foglio 6, Particella 791, Subalterno 6,

Indirizzo: VIA NICOLA COVIELLO n. 1 Piano 2

Dati di superficie: Totale: 154 m², Totale escluse aree scoperte: 145 m²

Intestati catastali

1. [REDACTED]

[REDACTED], Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni.

2. [REDACTED]

[REDACTED], Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni.

2) garage

Dati identificativi: Comune di GRAVINA DI CATANIA (E156) (CT)

Foglio 6 Particella 791 Subalterno 19

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di GRAVINA DI CATANIA (E156) (CT) Foglio 6 Particella 791

Classamento: Rendita: euro 49,58, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 15 m²

Foglio 6 Particella 791 Subalterno 19

Indirizzo: VIA NICOLA COVIELLO n. 1 Piano S1

Dati di superficie: Totale: 18 m²

Intestati catastali

1. [REDACTED]

[REDACTED], Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni.

2. [REDACTED]

[REDACTED], Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni.

h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i.

L'unità immobiliare risulta censita all'Ufficio del Territorio della Provincia di Catania. La richiesta di atti al Comune di Gravina di Catania per l'autorizzazione edilizia ha dato esito positivo: il fabbricato risulta autorizzato con concessione del 31/12/1971 n.324. L'immobile oggetto del procedimento è destinato a civile abitazione con categoria A/3 Abitazione di tipo economico e ricade nel P.R.G. in zona urbanistica B (residenziale e di completamento), consentito dalle norme d'attuazione interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.

i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico

j. In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria.

Il fabbricato è edificato con concessione del 31/12/1971 n.324 e successiva variante del 31/08/1973 n.323; non ci sono ampliamenti o variazioni successive che determinano regolarizzazioni oltre quelle rilasciate, ad eccezione della veranda nel balcone lato sud e ad alcune variazioni nella disposizione interna (allegato E- Atti urbanistici Comune).

L'immobile abitativo risulta conforme alla planimetria catastale dell'Agenzia del Territorio, con lievi variazioni nella distribuzione interna dei vani che non comportano variazioni nella rendita catastale, ma la realizzazione della veranda comporta un successivo aggiornamento della planimetria catastale, oltre alla richiesta di autorizzazione urbanistica necessaria.

k. verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono.

L'aggiudicatario potrà eventualmente presentare per la regolarizzazione della veranda richiesta con art. 20 della legge regionale 4/2003, predetta legge permette in Sicilia la realizzazione o la sanatoria di chiusure a veranda di balconi e/o terrazze tramite il pagamento al Comune di 25 €/mq per verande sotto balconi e 50 €/mq della superficie chiusa. Le spese per diritti di segreteria sono circa € 50,00. Le spese di presentazione e

redazione tecnica della pratica circa € 500,00. La nuova presentazione di planimetria catastale aggiornata circa € 600,00. Spesa totale presunta per superficie =10 mq. X 50 €/mq. = 500 €; 500 + 550 + 600 = circa € 1650,00 per regolarizzare il tutto.

l. In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile.

m. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri.

Da richiesta inoltrata all'amministrazione del condominio si allega l'estratto conto consegnato del 30/10/2024 (Allegato- L) per i condomini [REDACTED] Da cui risulta l'importo della quota capitale di € 6.917,73 a cui andranno aggiunte €.

1.104,22 per spese legali relative alle seguenti procedure:

- decreto ingiuntivo n. 858/2024 del 21.08.2024;
- decreto ingiuntivo n.3573/2024 del 05.06.2024;
- atto di precetto notificato in data 09.10.2024
- atto di pignoramento presso terzi n. 2488 del 28.10.2024.

n. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati

Formalità che saranno cancellate:

1) **-ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**, trascritto il 14.05.2021 ai nn. 21841/16372, nascente da verbale di pignoramento immobili del 23.03.2021, per 1/2 ciascuno di piena proprietà:

- Abitazione di tipo civile (A2) in Gravina Di Catania foglio 6 particella 791 sub.6
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Gravina Di Catania foglio 6 particella 791 sub.19.

2) **-IPOTECA VOLONTARIA**, iscritta il 15.07.2010 ai nn. 41199/ 10035, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 28.06.2010 ai rogiti del Notaio Ciancico Vincenzo da Catania, rep. n° 82644/22583, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. Beni di [REDACTED] per 1/2 di piena

proprietà in regime di separazione dei beni e beni di [REDACTED]

per 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni:

- Abitazione di tipo civile (A2) in Gravina Di Catania foglio 6 particella 791 sub.6.
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Gravina Di Catania foglio 6 particella 791 sub.19.

3) -IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 24.05.2013 ai nn. 28373/2041, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 20.05.2013 ai rogiti del Notaio Caruso Michelangelo da Misterbianco, rep. n° 60000/14879, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. Durata 40 anni avente per oggetto Beni di [REDACTED]

[REDACTED] per 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni

Beni di [REDACTED] per 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni:

- Abitazione di tipo civile (A2) in Gravina di Catania foglio 6 particella 791 sub.6
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Gravina Di Catania foglio 6 particella 791 sub.19.

o. verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.

Non si rilevano gravami.

p. accerti l'importo annuo delle spese fisse.

La spesa per quota condominiale bimestrale ordinaria dell'appartamento è di € 190,00 + € 8,00 per il garage. Si rilevano morosità come da rendiconto allegato.

q. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi.

Gli'immobili sono liberi e vuoti ed in custodia agli esecutati.

r. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita.

Gli immobili sono ubicati nel Comune di Gravina di Catania (CT) in via Nicola Coviello n. 1, in zona semi periferica del paese collegata e ben accessibile dalla rete

viaria cittadina e dalla tangenziale di Catania E45. In detta zona sono presenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria oltre a negozi, supermercati, ufficio postale, ecc...

L'unità immobiliare residenziale è costituita da un appartamento al piano secondo (senza ascensore), in un fabbricato in condominio che si sviluppa in tre elevazioni fuori terra in struttura con pilastri e solai in laterocemento. Il compendio pignorato consiste di fatto in un appartamento di civile abitazione al secondo piano, identificato in catasto al foglio 6, particella 791 sub. 6, e in un garage al piano seminterrato con sub.19.

All'immobile residenziale si accede dal n.c. 1 di via Coviello dal portone in metallo e vetri condominiale che introduce al vano androne comune al piano terra. Dalla scala, in quanto non è presente ascensore, si accede ai piani superiori (primo e secondo) ed inferiore (seminterrato con garage). Percorrendo la scala fino al secondo piano dal pianerottolo si accede al portone d'ingresso all'appartamento pignorato (vedi allegato F). L'appartamento si presenta in ottimo stato, pavimentato con parquet a tappeto unico in tutti i vani, esclusi l'attuale salone, la cucina e i bagni, pavimentati con mattonelle di colore in tonalità di bianco e con rivestimento murale simile. Entrando nell'immobile si accede ad un'anticamera con attiguo un vano destinabile a soggiorno (precedentemente salone, poi diviso con parete in cartongesso) con sbocco tramite porta finestra in legno sul balcone lato nord. Procedendo sul lato destro si accede a un atrio che conduce a una camera con sbocco a finestra nel cortile condominiale lato sud e un bagno con box doccia. Procedendo nel disimpegno centrale si accede alla camera da letto n. 2, che esponde sullo stesso balcone a nord con porta finestra in legno, ed alla camera n. 5 con sbocco sul balcone verandato a sud, successivamente si trovano il bagno finestrato e l'ampio salone con annesso angolo cottura (cucina abitabile), con sbocchi su balconi a nord e a sud parzialmente verandato.

La veranda è in alluminio e vetri. Gli infissi sono in legno con tapparelle oscuranti a rullo in legno, le porte interne in legno tamburato. Le pareti ed i soffitti sono tinteggiati

con idropittura. La porta d'accesso è in metallo, con serratura di sicurezza. Gli impianti idrico, elettrico, citofonico e d'antenna sono sottotraccia e conformi per l'epoca di realizzazione; è presente impianto di climatizzazione elettrico per la camera da letto. Si nota impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas ubicata nella veranda e diffusori con radiatori in alluminio nei vani; l'impianto idrico funziona con vasca da 1000 lt. di riserva e con autoclave ubicati al piano seminterrato nel garage di pertinenza. L'appartamento in questione ha internamente le seguenti superfici per vano,

con altezza media interna dei vani di m. 3,00:

1)	soggiorno	m ²	23,00
2)	camera letto	m ²	13,55
3)	salone	m ²	20,23
4)	angolo cottura (salone)	m ²	17,37
5)	camera	m ²	9,45
6)	camera	m ²	15,92
7)	Bagno	m ²	5,58
8)	Atrio	m ²	4,15
9)	w.c. (box doccia)	m ²	4,60
10)	disimpegno	m ²	14,00
	totale superf. utile coperta	m²	<u>127,85</u>

-superficie commerciale coperta (comprese tramezzature e muri) **m² 143,00**

Superfici esterne d'ornamento:

la superficie va computata al 30% fino a mq. 25 di superficie rilevata

Balcone lato nord: mq. 23,59 x 0,30 = m² 7,08

Balcone lato sud: mq. 5,75 x 0,30 = m² 1,72

Totale superfici esterne d'ornamento = m² 8,80

Pertinenze accessorie:

Veranda nel balcone lato sud: mq. 9,26 (computata al 50%) = **mq. 4,63**

Totale superficie commerciale appartamento: mq.143,00 + 8,80 + 4,63 = m² **156,43;**

Totale superficie utile: m² 127,85 + 8,80 +4.63 = m² **141,28;**

- Garage al piano seminterrato:

Il garage è censito in catasto fabbricati al foglio 6, particella 791, sub. 19; la superficie rilevata è di mq.14,74. È accessibile sia dalla scala condominiale, scendendo dal piano terra al piano seminterrato, oppure dal cortile condominiale, entrando dal passo carraio con cancello scorrevole su via Coviello e successive aree di manovra; distinto con lettera esterna visibile G, è provvisto di apertura della saracinesca metallica con motore elettrico; il pavimento è in mattonelle di colore marrone. È presente impianto elettrico. Vi è in esso allocato un sistema idrico di riserva con vasca in pvc da litri 1000 e relativo motore autoclave che consente il pompaggio in altezza fino all'appartamento già descritto. I muri e il soffitto sono intonacati e di colore bianco. L'altezza interna è di m.3,30.

superficie commerciale (compresi muri) = mq.16,74

s. determini il valore di mercato.

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 caratteristiche sia intrinseche che estrinseche (vedasi paragrafi "descrizione dell'immobile" e "stato di fatto"). Secondo la dottrina estimativa tale valore risulterà come media dei valori ottenuti applicando i seguenti metodi di stima: nel caso specifico verranno applicati il metodo "sintetico" e quello "analitico" che verranno di seguito esposti. Al fine di fornire il valore netto dell'immobile oggetto della procedura saranno detratti dal valore finale di stima: gli eventuali costi e sanzioni di regolarizzazione

urbanistica e catastale, oltre alle somme dovute in base alla **riduzione del valore** di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene.

Valutazione a mezzo metodo sintetico: Questo metodo consiste nell'effettuare una serie di indagini di mercato, riferite al momento della stima, per immobili della stessa tipologia e zona. Il parametro utilizzato, desunto in parte dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per immobili, viene adeguato alle condizioni generali ed alle caratteristiche dell'immobile considerato e applicato per la superficie commerciale determinata. Il calcolo della **superficie commerciale** dell'immobile, (rif. al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138) che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria, si determina misurando la superficie coperta al lordo delle murature interne ed esterne, misurando la superficie delle pertinenze/aree esterne ed omogeneizzandole per ottenere la superficie commerciale totale. Il **valore commerciale** scaturisce, oltre che dalle suddette indagini di mercato, dal prodotto della superficie commerciale per l'indice, proposto €/m² dalle quotazioni OMI, più appropriato, con adeguamenti di stima relativi allo stato di fatto dell'immobile considerato in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed al valore medio di vendita di immobili simili.

Valutazione a mezzo metodo analitico: Questo metodo consente di pervenire al giudizio di stima tramite la capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto ottenibile dall'immobile. Si valuta il valore mensile dell'affitto, alla data di redazione della presente perizia, in base alle contrattazioni di mercato locale. Il prodotto della superficie utile netta (la superficie utile netta si misura al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne "Superficie Equo canone: Legge 392 del 27.07.1978") per i dati delle quotazioni OMI (€/mq. x mese) adeguati alle caratteristiche dell'immobile e ai dati attuali di mercato moltiplicato per 12 fornisce il

reddito **annuo lordo**. Il **reddito annuo 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 $r = 0,03$. 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 valori dei due metodi applicati. Per quanto descritto sopra si procede all'applicazione dei criteri di stima sul compendio immobiliare pignorato:

unità abitativa censita all'Ufficio del Territorio provincial di Catania in catasto fabbricati del comune di Gravina di Catania. Riportato in catasto fabbricati - Abitazione di tipo civile (A/2) foglio 6 particella 791 sub.6.
L'immobile è ubicato in via Nicola Coviello n. c. 1, al piano secondo.

Totale superficie utile: m² **141,28**

Totale superficie commerciale: m² **156,43**

In seguito ad indagini di mercato svolte nella zona, si è accertato che il valore medio per compravendita d'immobili simili si aggira da 950 €/mq. a 1450 €/mq. di superficie commerciale o lorda (Allegato G – quotazioni rif. OMI: max 1350 €/mq.).

Secondo il metodo sintetico si assume un valore €/m² 1050,00 per le condizioni

generali, finiture, tipologia, ubicazione e anno di costruzione, quindi un **valore venale**

sintetico dell'immobile: $V_s = 156,43 \text{ m}^2 \times \text{€}/\text{m}^2 1050,00 = \text{€ } 164.251,50$.

Da indagini di mercato condotte dallo scrivente e dalle caratteristiche e peculiarità proprie dello stesso immobile (verificati i dati OMI che per affitti in zona oscillano da €

3,00 ad € 4,50/mq) si perviene ad un valore del canone reale applicabile, *per immobili tipo ubicati in zona*, di **€ 5,00/m² Al mese** con offerte non inferiori ai 700 €/mese:

$141,28 \text{ m}^2 \times € 5,00/\text{m}^2 = € 706,40$ Al mese (arrotondato a 700).

totale annuo pari a € 8400, per quanto detto sopra si ha:

Reddito netto annuo: $R_n = (€ 8400 - 0,30 \times € 8400) = € 5880$

Assumendo un tasso di capitalizzazione pari a 0,03 secondo il metodo analitico si ha:

Valore venale analitico dell'immobile $V_a = 5880 / 0,03 = € 196.000,00$

Stima del valore attuale dell'immobile: Il valore dell'immobile si ottiene mediando i valori ottenuti con i due precedenti metodi di stima:

$$V = (V_s + V_a) / 2 = € (€ 164.251,50 + € 196.000,00) / 2 = € 180.125,75$$

In cifra tonda si ha:

Valore di mercato dell'immobile: € 180.000,00, (diconsi Euro centoottantamila/00).

- Unità immobiliare destinata a garage censita all'Ufficio del Territorio fabbricati

Gravina di Catania. Riportato in catasto fabbricati - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Gravina Di Catania foglio 6 particella 791 sub.19.

L'immobile è ubicato in **via Nicola Coviello n. c. 1, al piano sottostrada.**

superficie utile = mq.14,74

superficie commerciale (compresi muri) = mq. 16,74.

si è accertato che il valore medio per compravendita d'immobili simili si aggira da 600 €/mq. a 900 €/mq. di superficie commerciale o lorda, si applica €/m² 850 (Allegato G – quotazioni rif. OMI: max 900 €/mq.).

$V_s = 16,74 \text{ m}^2 \times €/\text{m}^2 850,00 = € 14.229,00$ arrotondato a **€14.000,00.**

La verifica per valori di mercato d'affitto simili ha dato pochi riferimenti nel periodo con valore di 6 €/mq. (verificati i dati OMI che per affitti in zona oscillano da € 2,70

ad € 4,00/mq) si perviene ad un valore del canone reale applicabile, per immobili tipo

ubicati in zona, di € 5,00/m² Al mese con offerte non inferiori ai 110 €/mese:

superficie utile = mq.14,74 x 5,00/mq.= 73,7 arrotondato a 80 €/mese.

totale annuo pari a € 960, per quanto detto sopra si ha:

Reddito netto annuo: $R_n = (\text{€ } 960 - 0,30 \times \text{€ } 960) = \text{€ } 672$

Assumendo un tasso di capitalizzazione pari a 0,03 secondo il metodo analitico si ha:

Valore venale analitico dell'immobile $V_a = 672 / 0,03 = \text{€ } 22.400,00$

Stima del valore attuale dell'immobile: Il valore dell'immobile si ottiene mediando i valori ottenuti con i due precedenti metodi di stima:

$V = (V_s + V_a)/2 = \text{€ } (\text{€ } 14.000,00 + \text{€ } 22.400,00) / 2 = \text{€ } 18.200,00$ (arrotondato a **€18.000**).

Valore di mercato dell'immobile: **€ 18.000,00, (diconsi Euro diciottomila/00).**

t. tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi dei beni, del **15%** del valore dell'immobile **appartamento** stimato € 180.000,00.

Valore di mercato dell'immobile ridotto del 15% ovvero € 27.000,00, restano

€ 153.000,00 (valore di vendita diconsi Euro centocinquantatremila/00).

Riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi dei beni, del **15%** del valore dell'immobile **garage** stimato € 18.000.

Valore di mercato dell'immobile ridotto del 15% ovvero € 2700,00, restano

€ 15.300,00 (valore di vendita diconsi Euro quindicimila trecento/00).

Valore totale (decurtato del 15%) dell'intero compendio € 168.300,00

u. indichi l'opportunità di procedere alla vendita.

Divisibilità. Ci troviamo alla presenza di due unità immobiliari, è attuabile un piano di vendita in lotti separati.

v. alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna.

Si allegano in ultima pagina al punto F - relazione fotografica, ed al punto D - planimetrie dell'immobile.

w. accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato.

Trattandosi di bene in piena proprietà degli esecutati, la valutazione verte sull'immobile per l'intero compendio.

x. nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione.

Non necessita un progetto di divisione trattandosi di un compendio pignorato composto da due unità distinte di proprietà per 1/2 per ciascuno degli esecutati.

ALLEGATI:

A – Verbale di sopralluogo

B – Estratto di mappa Catastale

C - Visure Catastali

D - planimetrie catastali

E – Atti Urbanistici Comune

F - relazione fotografica

G - dati O.M.I.

H – certificazione invii alle parti

I – ispezioni ipotecaria recente.

L – rendiconto condominiale.

Il sottoscritto ha determinato quanto sopra 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,

Il C.T.U.

(geom. Giuseppe Mangiò)