

TRIBUNALE DI CATANIA
VI SEZIONE
GIUDICE DOTT.SSA FAZIO VENERA

PERIZIA ESTIMATIVA

Oggetto:

Consulenza tecnica d'ufficio inerente
la procedura esecutiva n. 254/2021 Reg. Gen. Esec. Imm.

Valverde, li 26/02/2025

Il Consulente Tecnico D'Ufficio
(Dott. Ing. Giuseppe Raciti)

STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

Dott. Ing. Giuseppe Raciti

Via G. Marconi, 25 - 95028 Valverde (CT) tel. studio 095 7212242; cell. 380 7020726

Pec: giuseppe.raciti@ingpec.eu

ICMQ valutatore immobiliare—Certificato n. ICMQ 17-04947- Norma

UNI 11558:2014 e UNI/Pdr 19:2016

PREMESSA E CRONISTORIA	2
MANDATO	3
BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	5
SEZIONE UNICA	6
DEPOSITO CENSITO AL NCEU DEL COMUNE DI CATANIA (CT) FOGLIO 14 PARTICELLA 608 SUB. 04 ZONA CENSUARIA 1- CATEGORIA C/2- CLASSE 6°- CONSISTENZA 82 MQ.- SUPERFICIE CATASTALE TOTALE MQ. 105,0 - VIALE VITTORIO EMANUELE ORLANDO 137- PIANO TERRA- RENDITA € 262,57.....	
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO	6
2. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI	13
3. ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA	18
4. VERIFICA DELL'OCCUPAZIONE DEL BENE PIGNORATO	21
5. NOTIZIE SULLE SPESE CONDOMINIALI	21
6. ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA	21
STIMA ECONOMICA DELL'IMMOBILE	24
2. NOTE DA PARTE DEL CTU	29
3. MODALITÀ DI VENDITA.....	29
TRASFERIMENTO DEI BENI E PAGAMENTO DELL'IVA	30
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 NOTE DI TRASCRIZIONE), 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.....	
ELENCO ALLEGATI	31

TRIBUNALE DI CATANIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI*G.E. Dott.ssa Fazio Venera*

Procedimento N. 254/2021 Reg. Gen. Esec. Imm.

OGGETTO: Perizia tecnica d'ufficio inerente l'esecuzione immobiliare n. 254/2021
✦ Immobile sito nel Comune di Catania (CT) Viale Vittorio Emanuele Orlando 137- piano terra

PREMESSA E CRONISTORIA

Con ordinanza del 19/08/2024, il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Fazio Venera nominava C.T.U. nel procedimento esecutivo di cui in oggetto, il sottoscritto ing. Giuseppe Raciti, iscritto con n. A3731 all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania.

In data 02/09/2024 il sottoscritto CTU inviava al Tribunale di Catania il verbale di giuramento. (vedere allegato 1. Verbale di giuramento a mezzo P.E.C.)

Accettato l'incarico, il C.T.U. fissava l'inizio delle operazioni per il giorno 16/09/2024, presso i luoghi oggetto di esecuzione siti in Catania (CT) Viale Vittorio Emanuele Orlando 137. In tale data sui luoghi era presente l'esecutato.

Dopo aver avuto accesso ai luoghi in maniera volontaria, il sottoscritto eseguiva rilievo dettagliato degli stessi presso il deposito effettuando rilievo metrico e fotografico. Ultimata tale fase, il sottoscritto chiudeva le operazioni di rilievo. Al momento del sopralluogo l'immobile risultava utilizzato dall'esecutato ed all'interno era presente solo merce stoccata. L'esecutato dichiarava in seno al verbale che essendo l'immobile avere ingresso direttamente dalla strada, non possiede quote millesimali.

(vedere allegato 2. Verbale di sopralluogo del 16/09/2024).

Il sottoscritto, dopo aver effettuato il sopralluogo, notava dal confronto tra la planimetria catastale acquisita preventivamente e lo stato dei luoghi, quanto di seguito:

1. **Deposito censito al NCEU del Comune di Catania (CT) foglio 14 particella 608 sub. 04 zona censuaria 1- Categoria C/2- Classe 6°- Consistenza 82 mq.- Superficie catastale totale mq. 105,0 – Viale Vittorio Emanuele Orlando 137- Piano Terra- Rendita € 262,57: una non corrispondenza tra la planimetria catastale con lo stato dei luoghi;**

A seguito di tale constatazione, il sottoscritto riteneva di non richiedere alcuna autorizzazione al Giudice per l'accatastamento, ma di prevedere le modifiche da attuarsi e la relativa spesa nel corpo della valutazione.

Mandato

Così recita il mandato "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 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;
- c) Accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
- d) Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- e) Accerti se i beni immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- f) Accerti se sui beni gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

- h) Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazioni, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistono procedure amministrative o sanzionatorie;
- i) Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, 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;
- j) Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco, ecc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, ecc.);
- k) Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;
- l) Indichi 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 degli immobili e

dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

m) Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano)

degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate “indicazioni” ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

n) Accerti, nel caso si tratti di beni indivisi, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se i beni risultino comodamente divisibili, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

o) Accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell’IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all’art. 13 L. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;

p) 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 note di trascrizione), 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.

BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

In base a quanto riportato nell’atto di pignoramento immobiliare, il bene sottoposto ad esecuzione forzata per espropriazione è:

- 1) Deposito censito al NCEU del Comune di Catania (CT) foglio 14 particella 608 sub. 04 zona censuaria 1- Categoria C/2- Classe 6°- Consistenza 82 mq.- Superficie catastale totale mq. 105,0 – Viale Vittorio Emanuele Orlando 137- Piano Terra- Rendita € 262,57

SEZIONE UNICA

Deposito censito al NCEU del Comune di Catania (CT) foglio 14 particella 608 sub. 04 zona censuaria 1- Categoria C/2- Classe 6°- Consistenza 82 mq.- Superficie catastale totale mq. 105,0 – Viale Vittorio Emanuele Orlando 137- Piano Terra- Rendita € 262,57.

1. Identificazione del bene pignorato**1.1. Indicazione dei dati catastali e dei confini emergenti dal sopralluogo**

A seguito di sopralluogo, il CTU ha appurato che l'immobile in oggetto è ubicato nella zona residenziale e semi centrale (codice zona Agenzia delle entrate C/5) del Comune di Catania a pochi passi dal Viale Raffaello Sanzio. Esso costituisce un unico immobile a destinazione non residenziale all'interno di un edificio a tre elevazioni fuori terra. L'edificio risulta essere accostato ad altri edifici e la sua edificazione è da fare risalire all'inizio degli anni trenta..



Figura 1- Visualizzazione satellitare dei luoghi

STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

Dott. Ing. Giuseppe Raciti

Via G. Marconi, 25 - 95028 Valverde (CT) tel. studio 095 7212242; cell. 380 7020726

Pec: giuseppe.raciti@ingpec.eu

ICMQ valutatore immobiliare—Certificato n. ICMQ 17-04947- Norma

UNI 11558:2014 e UNI/Pdr 19:2016



Figura 2- Visualizzazione delle zone e fasce OMI



Figura 3- Visualizzazione della Zona OMI dell'Agenzia delle Entrate in cui ricade l'edificio ospitante l'immobile oggetto di valutazione

Procedura Esecutiva n. 254/2021 R.G.E.I. – Tribunale di Catania

Pagina 7 di 32

L'edificio ha sagoma poligonale con il corpo scala in adiacenza all'entrata del deposito oggetto di esecuzione e per precisione sul lato sinistro guardando l'immobile dalla strada pubblica.



Edificio in cui ricade
l'immobile oggetto di
perizia

Immobile oggetto di
perizia

Figura 4- Visualizzazione dei luoghi

Entrando nell'immobile si è riscontrato quanto segue:

Esso è costituito da, andando da est verso ovest:

- Un ampio vano deposito avente collegamento diretto con il ripostiglio ed un locale retrostante destinato a retro deposito, il quale a sua volta è collegato mediante porta esterna ad un cortile di pertinenza. Tale retro deposito risulta essere soppalcato in tutta la sua dimensione ed accessibile quest'ultimo con scala fissa;
- Un wc con adiacente anti wc.

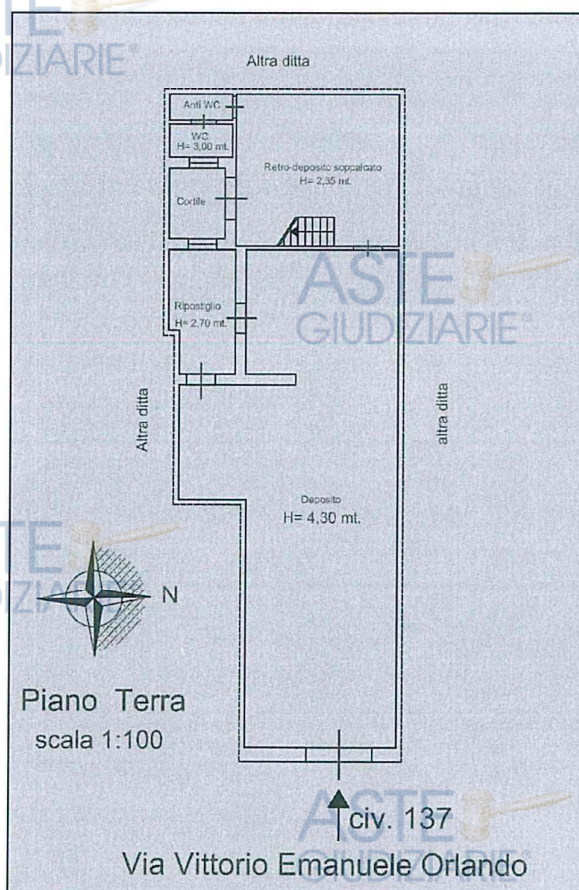


Figura 5- Visualizzazione della planimetria reale dell'immobile a piano terra

L'immobile è posto al piano terra dello stabile.

Tale immobile costruito nei primi anni trenta, risulta dal frazionamento e fusione delle due unità immobiliari originarie censite al NCEU foglio 14 particella 608 sub. 1 e 2 successivamente sopresse per dare luogo ed origine all'unità immobiliare censita con il sub. 4. Si fa notare e comunque lo si puntualizzerà nel seguito, che originariamente il ripostiglio adiacente l'ampio deposito ed il cortile risultava per la maggiore con destinazione cortile e solo una parte di esso aveva la destinazione a ripostiglio.

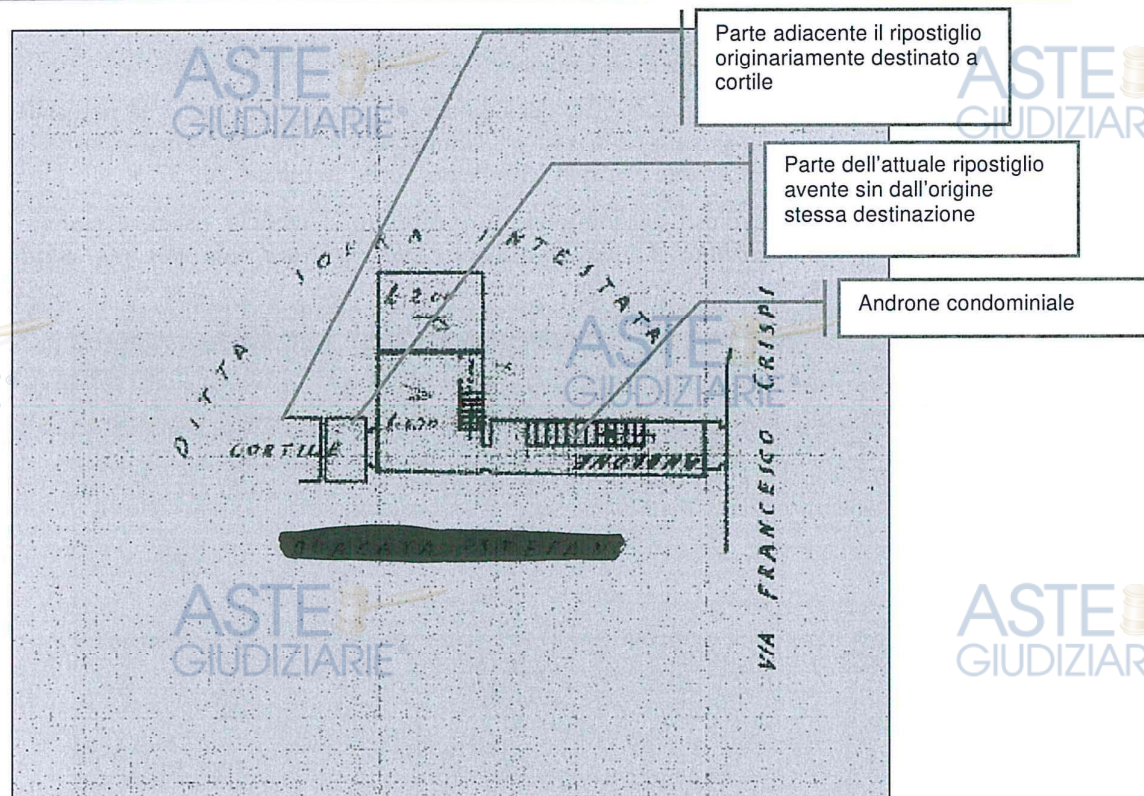


Figura 6- Visualizzazione della planimetria catastale dell'originario immobile contraddistinto con il sub 2 oggi fuso con il sub 1 tale da generare l'attuale sub. 4

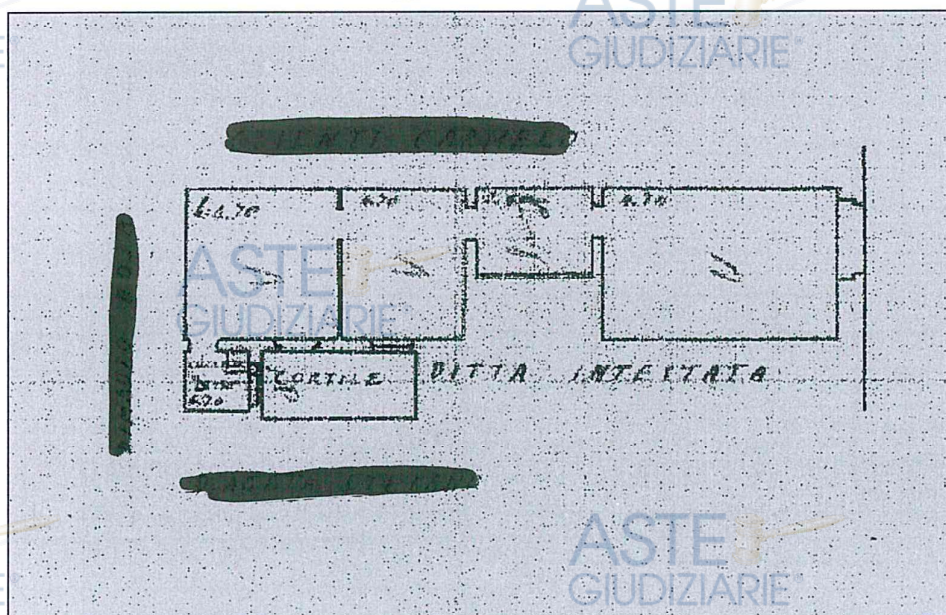


Figura 7- Visualizzazione della planimetria catastale dell'originario immobile contraddistinto con il sub 1 oggi fuso con il sub 2 tale da generare l'attuale sub. 4

STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

Dott. Ing. Giuseppe Raciti

Via G. Marconi, 25 - 95028 Valverde (CT) tel. studio 095 7212242; cell. 380 7020726

Pec: giuseppe.raciti@ingpec.eu

ICMQ valutatore immobiliare—Certificato n. ICMQ 17-04947- Norma

UNI 11558:2014 e UNI/Pdr 19:2016

(vedere allegato 2. Copia delle originarie planimetrie del sub. 01 e sub. 02).

L'immobile è riportato al NCEU del Comune di Catania (CT) foglio 14 particella 608 sub. 04 zona censuaria 1- Categoria C/2- Classe 6°- Consistenza 82 mq.- Superficie catastale totale mq. 105,0 – Viale Vittorio Emanuele Orlando 137- Piano Terra- Rendita € 262,57.

La destinazione d'uso dell'immobile è a deposito. L'edificio risulta essere in mediocri condizioni di manutenzione. L'interno dell'immobile mostrava una pessima condizione di manutenzione.

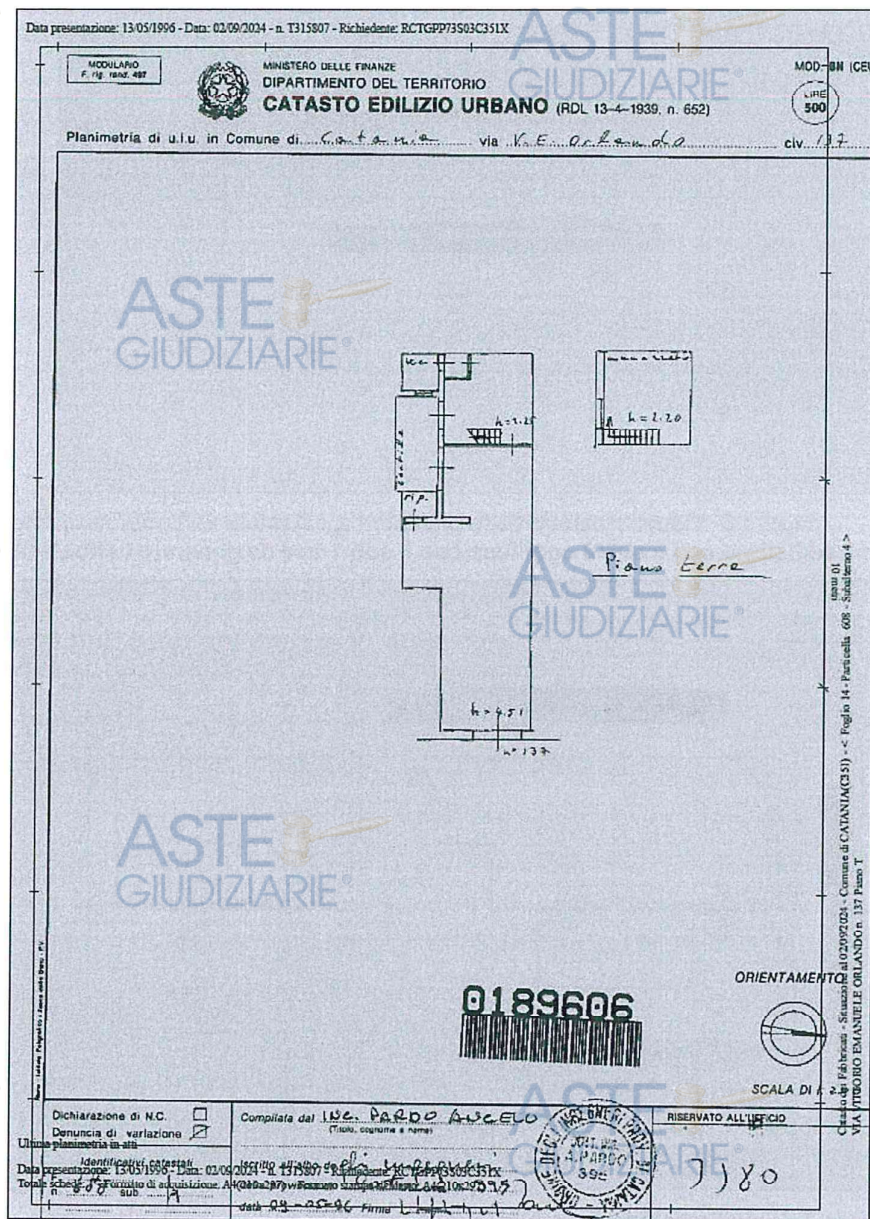


Figura 8- Visualizzazione della planimetria catastale esistente agli atti

Procedura Esecutiva n. 254/2021 R.G.E.I. – Tribunale di Catania

Pagina 11 di 32

In maniera preventiva, dovendo il sottoscritto eseguire il mandato giudiziario, ha acquisito i dati catastali dell'immobile, per poi verificarli in seguito al sopralluogo. Dall'indagine preliminare catastale si è notato che esisteva la planimetria catastale dell'immobile e precisamente:

- l'immobile a piano terra risultava catastato in data 13/05/1996. A seguito del sopralluogo espletato si è osservato che l'immobile oggetto di stima e della presente sezione è un immobile destinato a deposito. L'unità immobiliare così come oggi si presenta, confina come di seguito:

a Nord con altra unità immobiliare appartenente ad altra ditta proprietaria e ad altro edificio;

a Sud in parte con altro edificio ed in parte con vano scala che conduce all'immobile posto al piano primo e secondo appartenente ad altra ditta proprietaria;

ad Est con Via Vittorio Emanuele Orlando;

ad Ovest con altra ditta particella appartenente ad altra ditta proprietaria.

A seguito di sopralluogo il c.t.u. ha verificato complessivamente la difformità catastale e precisamente:

1. Sui luoghi, parte del cortile posto a sud dell'immobile risultava chiuso con muratura e destinato a ripostiglio mentre catastalmente risulta cortile scoperto.

Per cui la situazione reale dei luoghi è riportata negli elaborati grafici redatti dal sottoscritto ed allegati alla presente relazione. (vedere allegato 4. Planimetria dell'immobile- stato di fatto-elaborato progettuale n. 1/A).

A seguito del sopralluogo espletato si è osservato che l'immobile ha in corrispondenza dell'ampio vano deposito una altezza interna utile di mt. 4,30 mentre il retro-deposito altezza di mt. 2,35 e risulta essere soppalcato, il bagno altezza di mt. 3,00 mentre il ripostiglio di mt. 2,70. Si fa presente che a copertura di detto immobile vi è un appartamento per civile abitazione appartenente ad altra proprietà. La struttura portante dell'immobile e dell'edificio è in muratura portante mista a conglomerato cementizio armato.

Indicazione dei dati catastali e dei confini emergenti dagli atti e dai documenti prodotti

Per quanto risulta dalla documentazione catastale, l'unità immobiliare in oggetto risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Catania (CT), con i seguenti dati:

Immobile

dati identificativi dell'immobile:

NCEU del Comune di Catania (CT) foglio 14 particella 608 sub. 04 zona censuaria 1- Categoria C/2- Classe 6°- Consistenza 82 mq.- Superficie catastale totale mq. 105,0 - Rendita € 262,57

Indirizzo: Viale Vittorio Emanuele Orlando 137- Piano Terra

Al Catasto l'unità immobiliare risulta intestata all'esecutato con quota pari a 1/1 in regime di separazione legale dei beni.

Confronto della documentazione catastale con lo stato dei luoghi: