



TRIBUNALE DI CATANIA
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott.ssa Maria Angela Chisari



ESTREMI DELLA PROCEDURA

Proc. N°267/2023 R.G.Es.

Promossa da: [REDACTED]

Nei confronti di: [REDACTED]

C.T.U. : Dott. Ing. Gentile Valentina



Ing. Gentile Valentina – via Amm. Caracciolo n°55 – 95123 Catania

Cell. 3480573354 - pec: valentina.gentile@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



A seguito del decreto di fissazione udienza, ex art. 569 c.p.c (**Allegato 1**) pervenuto alla scrivente a mezzo pec in data 13/11/2024, il G.E. dott.ssa Maria Angela Chisari nominava la sottoscritta Ing. Gentile Valentina Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa iscritta al n° **267/2023 R.G.Es.** promossa da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED].

La sottoscritta C.T.U. giurava telematicamente giorno 18/11/2024.

I quesiti richiesti dal G. E. Maria Angela Chisari contenuti nel decreto di nomina (**Allegato 1**) sono di seguito esposti:

- 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, 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 istanza di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- j) verifichi, 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, 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) 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**).

l) 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;

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) 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;

- o)** alleghi 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)** 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;
- 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.

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.

Verificare la convenzione esistente sui beni, se sia ancora vigente e come determini eventuali riduzioni di prezzo.

L'ill.mo giudice Dott.ssa Maria Angela Chisari assegnava alla sottoscritta il termine di giorni 120 (centoventi) dalla trasmissione dell'accettazione dell'incarico e del giuramento per il deposito della presente relazione di consulenza tecnica, rinviando l'udienza per la data del 12/05/2025.

2. OPERAZIONE/ACCERTAMENTI

In ottemperanza all'incarico ricevuto, la sottoscritta C.T.U. ha provveduto ad acquisire la documentazione contenuta nel fascicolo telematico, ad estrarre copie della visura e della planimetria catastale degli immobili oggetto di pignoramento, ad avviare le opportune indagini presso gli uffici comunali competenti e infine ad eseguire le operazioni peritali e di stima.

In data 27/01/2025 la scrivente ha richiesto il certificato di residenza e l'estratto di matrimonio dei debitori indicati in procedura. **(Allegato 2)**.

In data 22/11/2024 la scrivente ha richiesto copia del titolo di proprietà degli immobili in esame presso l'archivio notarile di Catania, ritirandola il 10/12/2024.

In data 23/11/2024 la scrivente ha inoltrato all'Archivio Generale Direzione Urbanistica del Comune di Catania la richiesta di accesso agli atti per la consultazione del progetto del complesso condominiale cui appartengono gli immobili oggetto di procedura, ricevendone copia in data 16/01/2025. Sempre in data 23/11/2024 la scrivente ha inoltrato all'Ufficio Direzione Patrimonio del Comune di Catania la richiesta di determinazione dei costi di trasformazione essendo lo stabile costruito in forza di una convezione edilizia con il Comune di Catania, ricevendone riscontro in data 23/01/2025.

In data 19/12/2024 la scrivente ha richiesto il rilascio del certificato di Destinazione Urbanistica, ricevendone copia in data 20/01/2025.

In data 02/12/2024 avevano inizio le operazioni peritali, avvenute in presenza di entrambi i debitori citati in procedura ([REDACTED]) e del custode nominato (Avv. Rizzo Federica). La scrivente si è quindi recata presso l'indirizzo di viale Bummacaro n°7/M - Catania, conducendo il rilievo metrico e fotografico dei due cespiti indicati in procedura, redigendo infine il conclusivo verbale **(Allegato 3)**.

3. RISPOSTA AI QUESITI

Quesito 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;

Come si evince dall'atto di pignoramento e constatato in seguito sui luoghi, i cespiti oggetto della presente perizia consistono in:

- Appartamento sito nel comune di **Catania viale Bummacaro n°7 Edificio A Scala A Interno 2 Piano 1** censito al N.C.E.U. di Catania al **Foglio 37 Part.744 sub. 2** Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 6,5 vani Superficie catastale 117 mq (totale escluse aree scoperte: 109 mq) Rendita € 419,62 con diritto di proprietà per l'area per la quota di 1/1 in testa al [REDACTED] ([REDACTED]), per la quota di 1/2 con diritto di proprietà superficaria in testa al sig. [REDACTED] ([REDACTED]) e per la quota di 1/2 con diritto di proprietà superficaria in testa alla sig.ra [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), quest'ultimi in regime di comunione dei beni (**Allegato 4**).

- Garage sito nel comune di **Catania viale Bummacaro n°7 Edificio A Scala A Interno 2 Piano T** censito al N.C.E.U. di Catania al **Foglio 37 Part.744 sub. 42** Categoria C/6 Classe 4 Consistenza 18 mq Superficie catastale 20 mq Rendita € 45,55 con diritto di proprietà per l'area per la quota di 1/1 in testa al [REDACTED] ([REDACTED]) e per la quota di 1/2 con diritto di proprietà superficaria in testa a [REDACTED] (C.F. DGTGTN71R23C351F) e per la quota di 1/2 con diritto di proprietà superficaria in testa a [REDACTED] ([REDACTED]), quest'ultimi in regime di comunione dei beni (**Allegato 5**).

Il blocco edilizio è composto da più palazzine adiacenti tra loro, dotate di una propria scala interna da cui si accede alle varie unità immobiliari. Al complesso condominiale si accede dal cancello carraio posto su strada identificato con la lettera M: dal cortile interno è subito visibile l'accesso pedonale della palazzina in cui sono ubicati i due cespiti oggetto di procedura.

L'appartamento è posto al primo piano dello stabile e presenta tre fronti liberi mentre il fronte nord confina con il vano scala condominiale e con altre unità immobiliari.

Il garage è posto al piano terra della medesima palazzina ed è accessibile sia mediante il vano scala comune interno sia dalla galleria che collega i garage al cortile esterno condominiale. L'immobile è confinante con la corsia di manovra e con altri due garage appartenenti ad altra ditta proprietaria.

Quesito 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;

I dati riportati nell'atto di pignoramento nonché nella nota di trascrizione sono tra essi corrispondenti: i beni oggetto di pignoramento sono l'appartamento sito in Catania viale Bummacaro n°7 piano primo Edificio A Scala A Interno 2, censito al N.C.E.U. di Catania al Foglio 37 Part.744 sub. 2 e il garage sito in Catania viale Bummacaro n°7 piano terra Edificio A Scala A Interno 2, censito al N.C.E.U. di Catania al Foglio 37 Part.744 sub. 42. La quota del diritto di superficie pignorata è pari a 1/2 in testa al sig. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e a 1/2 in testa alla sig.ra [REDACTED] ([REDACTED]), coniugati in regime di comunione dei beni, gravante su entrambi i beni suddetti.

Quesito 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.

Dai dati riportati nella visura catastale nonché nell'atto di pignoramento, i due immobili oggetto di procedura sono pervenuti al sig. [REDACTED] ([REDACTED]) e alla sig.ra [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà superficaria intestata a ciascuno, giusto atto di assegnazione alloggi a socio di cooperativa edilizia rogato dal Notaio [REDACTED] in data 10/04/2014 rep. 47035 racc. 27254 (Allegato 6).

Dall'estratto di matrimonio si evince che i sig.ri [REDACTED] sono coniugati in regime di comunione dei beni (Allegato 2).

Quesito 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;

Dalla consultazione della certificazione notarile allegata al fascicolo procedurale (a firma del Notaio [REDACTED] iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese e relativo al ventennio con termine il 16/05/2023) e delle ispezioni ipotecarie (Allegato 9 e 9a) richieste dalla scrivente all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Catania, si è potuto accertare che i due immobili interessati dal procedimento giudiziario identificato con R.G. 267/2023, ovvero l'appartamento e il garage siti nel Comune di Catania al viale Bummacaro n°7/M e censiti rispettivamente al **N.C.E.U. al foglio 37 Part.744 sub. 2 e sub.42**, sono intestati con diritto di proprietà per l'area per la quota di 1/1 al [REDACTED] ([REDACTED]) e con diritto di proprietà di superficie per la quota di $\frac{1}{2}$ al sig. [REDACTED] ([REDACTED]) e per la quota di $\frac{1}{2}$ alla sig.ra [REDACTED] ([REDACTED]), coniugati in regime di comunione dei beni.

I due cespiti sono pervenuti ai su indicati sig. [REDACTED] ([REDACTED]) e sig.ra [REDACTED] ([REDACTED]), giusto atto di assegnazione alloggi a socio di cooperativa edilizia rogato dal Notaio [REDACTED] in data 10/04/2014 rep. 47035 racc. 27254 trascritto il 28/04/2014 ai nn.

16153/12259 da potere [REDACTED] con sede in [REDACTED] (CT) (C.F. [REDACTED]) per i diritti pari a 1/1 di proprietà superficaria dei due cespiti oggetto di procedura.

Alla [REDACTED] con sede in [REDACTED] ([REDACTED]) l'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 37 part. 342 sub.170 è pervenuto per atto pubblico di **convenzione aggiuntiva** rogato dal Notaio [REDACTED] in data **09/07/2007** rep. 35623 racc. 18773 e trascritto in Catania in data 14/07/2007 ai num. 51528/29752 da potere del [REDACTED] con sede in Catania ([REDACTED]) per i diritti pari a 1/1 di proprietà superficaria dell'immobile oggetto di procedura (**Allegato 7**).

Alla [REDACTED] con sede in Catania ([REDACTED]) l'immobile censito al N.C.T. al Foglio 37 part. 252 in parte (piano di zona Librino lotto 8/A) è pervenuto per atto pubblico di **convenzione amministrativa** rogato dal Notaio [REDACTED] in data **16/01/2006** rep. 31058 racc. 15999 e trascritto in Catania in data 08/02/2006 ai num. 8338/4411 da potere di [REDACTED] con sede in Catania (C.F. [REDACTED]) per i diritti pari a 1/1 di proprietà superficaria dell'immobile oggetto di procedura (**Allegato 8**).

Al [REDACTED] con sede in [REDACTED] ([REDACTED]) il terreno su cui sorgono i cespiti oggetto di procedura è pervenuto per atto rogato dal Notaio [REDACTED] in data **27/07/1979** rep. 9481 registrato in data 10/08/1979 per i diritti pari a 1/1 di superficie dell'immobile di cui alla procedura.

Quesito 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 al creditore procedente una eventuale integrazione;

La documentazione prodotta, accertata dalla scrivente, risulta essere completa al fine di procedere allo specifico accertamento.

Quesito 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;

Dallo studio dell'ispezione ipotecaria richiesta dalla scrivente all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale - Territorio di Catania (Allegato 9 e 9a) e della certificazione notarile a firma del Notaio [REDACTED] in Palermo relativa al ventennio antecedente la data del pignoramento in esame, i due cespiti in esame hanno costituito oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONE n. 23608/17773 del 16/05/2023 – nascente da verbale di pignoramento rep. 3488 del 24/04/2023 emesso da UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO di Catania.

A favore: [REDACTED] con sede a Napoli ([REDACTED])

Contro: [REDACTED] ([REDACTED]) per la quota di 1/2 di proprietà superficaria in regime di comunione dei beni e [REDACTED] ([REDACTED]) per la quota di 1/2 di proprietà superficaria in regime di comunione dei beni

Gravante su:

- Immobile sito in Catania viale Bummacaro sn piano primo e censito al N.C.E.U. al foglio 37 part. 744 sub 2 – A3 abitazione di tipo economico ;
- Immobile sito in Catania viale Bummacaro sn piano terra e censito al N.C.E.U. al foglio 37 part. 744 sub 42 – C6 stalle, scuderie, rimesse e autorimesse .

I due cespiti in esame sono inoltre oggetto delle seguenti Annotazioni di frazionamento in quota:

- ANNOTAZIONE n. 31039/4309 del 07/06/2011 – Frazionamento in quota giusto atto rogato dal Notaio [REDACTED] in data 24/05/2011 rep. 42960 racc. 24122;
- ANNOTAZIONE n. 31041/4311 del 07/06/2011 – Frazionamento in quota giusto atto rogato dal Notaio [REDACTED] in data 24/05/2011 rep. 42961 racc. 24123;
- ANNOTAZIONE n. 31043/4313 del 07/06/2011 – Frazionamento in quota giusto atto rogato dal Notaio [REDACTED] in data 24/05/2011 rep. 42962 racc. 24124.



La scrivente ha richiesto anche un'ispezione ipotecaria sull'immobile riportato al N.C.E.U. al foglio 37 part. 342 sub. 170 da cui sono emerse le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE nn. 68289/18620 del 10/10/2007** – nascente da **ipoteca volontaria** derivante da atto di **concessione a garanzia di mutuo** rogato dal Notaio [REDACTED] di Catania in data 08/10/2007 rep. 36060/19101.

A favore: [REDACTED] con sede a [REDACTED]

Contro: [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Capitale di euro 1.239.496,40 – durata 15 anni – ipoteca di euro 2.478.992,80

per il diritto di proprietà superficaria pari a 1/1 gravante su:

- immobile sito in Catania zona Librino censito al N.C.E.U. di Catania al Foglio 37 Part. 342 Sub. 170.
- **ISCRIZIONE nn. 68290/18621 del 10/10/2007** – nascente da **ipoteca volontaria** derivante da atto di **concessione a garanzia di mutuo** rogato dal Notaio [REDACTED] di Catania in data 08/10/2007 rep. 36061/19102.

A favore: [REDACTED] con sede a [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Contro: [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Capitale di euro 1.611.345,60 – durata 15 anni – ipoteca di euro 3.222.691,20

per il diritto di proprietà superficaria pari a 1/1 gravante su:

- immobile sito in Catania zona Librino censito al N.C.E.U. di Catania al Foglio 37 Part. 342 Sub. 170.
- **ISCRIZIONE nn. 31913/8419 del 24/05/2010** – nascente da **ipoteca volontaria** derivante da atto di **concessione a garanzia di mutuo** rogato dal Notaio [REDACTED] di Catania in data 18/05/2010 rep. 41156/22731.

A favore: [REDACTED] con sede a [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Contro: [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Capitale di euro 625.000,00 – durata 20 anni – ipoteca di euro 1.250.000,00

per il diritto di proprietà superficaria pari a 1/1 gravante su:

- immobile sito in Catania zona Librino censito al N.C.E.U. di Catania al Foglio 37 Part. 342 Sub. 170.

Quesito 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, alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

I dati catastali degli immobili oggetto di pignoramento sono:

- **Appartamento** sito nel comune di **Catania viale Bummacaro n°7/M** Edificio A Scala A Int.2 piano primo censito al N.C.E.U. di Catania al **Foglio 37 Part.744 sub. 2** Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 6,5 vani Superficie catastale 117 mq (totale escluse aree scoperte: 109 mq) Rendita € 419,62 con diritto di proprietà per la quota di 1/1 in testa al [REDACTED] ([REDACTED]), per la quota di 1/2 con diritto di proprietà superficiale in testa al sig. [REDACTED] (C. [REDACTED]) e per la quota di 1/2 con diritto di proprietà superficiale in testa alla sig.ra [REDACTED] ([REDACTED]), quest'ultimi in regime di comunione dei beni;

- **Garage** sito nel comune di **Catania viale Bummacaro n°7/M** Edificio A Scala A Int.2 piano terra censito al N.C.E.U. di Catania al **Foglio 37 Part.744 sub. 42** Categoria c/6 Classe 4 Consistenza 18 mq Superficie catastale 20 mq Rendita € 45,55 con diritto di proprietà per la quota di 1/1 in testa al [REDACTED] ([REDACTED]), per la quota di 1/2 con diritto di proprietà superficiale in testa al sig. [REDACTED] ([REDACTED]) e per la quota di 1/2 con diritto di proprietà superficiale in testa alla sig.ra [REDACTED] ([REDACTED]), quest'ultimi in regime di comunione dei beni.

I dati catastali riportati nelle visure catastali relative ai due immobili sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Il pignoramento è rivolto alla quota di proprietà superficiale di 1/2 in testa a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e di 1/2 in testa a [REDACTED] ([REDACTED]), coniugati in regime di comunione dei beni, su entrambi i cespiti.

In merito all'appartamento, in sede di sopralluogo lo stato dei luoghi risulta del tutto corrispondente a quanto riportato sulla planimetria catastale. In seguito allo studio degli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia, si riscontra una lieve difformità relativa alla distribuzione interna, ottenuta mediante lo spostamento di alcune tramezzature interne. Probabilmente tali modifiche sono state realizzate in corso di costruzione quindi riportate nella planimetria catastale redatta a conclusione dei lavori. Pertanto non è necessario procedere all'aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile oggetto di pignoramento.

Si potrà in seguito effettuare la regolarizzazione della difformità riscontrata da un punto di vista urbanistico.

In merito al garage, allo stato attuale dei luoghi non sono state rilevate variazioni o difformità rispetto a quanto riportato in planimetria catastale o nell'elaborato grafico concessorio. Non è necessario pertanto procedere ad alcun aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile oggetto di pignoramento.

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

Nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Catania (**Allegato 10**) si legge che la particella 744 del foglio 37 ricade nel Piano di zona di Librino "zone residenziali" nucleo B Lotto 8 Tipi edilizi Ad, "zona F" del P.R.G. di Catania e ZTO C ai sensi del DM 1444/68. L'area ricade inoltre nella zona di influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa e Sigonella ai sensi dell'art.707 del Codice della Navigazione Aerea.

Quesito 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 istanza di condono, precisando lo stato della procedura, e*

valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

I due cespiti oggetto di procedura appartengono a un fabbricato ricadente nel P.E.E.P. di Librino, nucleo B Lotto 8/A, sito in viale Bummacaro n°7/M. Con delibera della Giunta municipale n°1858 del 06/12/2004 è stato assegnato il suddetto lotto alla [REDACTED], con diritto di superficie per la realizzazione del proprio programma costruttivo. Di fatto giusta Convenzione amministrativa rogata dal Notaio [REDACTED] in data 16/01/2006 rep.31058/15999, il [REDACTED] cede il diritto di superficie ad edificandum alla [REDACTED] sull'area del Piano di Zona di Librino individuata dal lotto 8/A e censita al N.C.T al foglio 37 part.252 in parte. Successivamente in data 09/07/2007 dal Notaio [REDACTED] viene rogata la Convenzione aggiuntiva rep.35623/18773 per una migliore individuazione catastale delle aree sulle quali veniva concesso il diritto di superficie, con approvazione dei tipi di frazionamento catastali che ne hanno determinato la consistenza, identificando l'area al N.C.E.U. al foglio 37 part.342 sub.170, già censito al N.C.T. alla part 707. Quest'ultima particella ha poi costituito la part. 744 per variazione di tipo mappale del 23/12/2010 per nuova costruzione.

Il progetto prevedeva la realizzazione di 40 alloggi sociali destinati a civile abitazione, approvato giusta Concessione Edilizia n°07/0441 rilasciata il 22/08/2006 alla [REDACTED] (Allegato 11).

La costruzione è costituita da due corpi di fabbrica attigui, separati da un giunto tecnico, composti ciascuno da un piano garage, un piano porticato e otto piani destinati alle residenze.

Nel caso specifico l'appartamento in esame, censito al N.C.E.U. di Catania al Foglio 37 Part. 744 Sub.2, è posto al piano primo del corpo di fabbrica A1 ed è costituito da un soggiorno, una cucina, tre camere da letto, un bagno, una lavanderia, un ripostiglio e un piccolo corridoio che funge da connettivo ai vari ambienti. Il secondo cespite, ovvero il garage censito al N.C.E.U. di Catania al Foglio 37 Part. 744 Sub. 42, è posto al piano terra del medesimo corpo di fabbrica, accessibile dal vano scala interno ed è costituito da un unico vano, affiancato da altri garage rivolti sulla corsia di manovra interna.

A seguito dell'accesso agli atti richiesto dalla scrivente, sono stati esaminati gli elaborati grafici progettuali allegati al titolo concessorio per il fabbricato in cui sono ubicati i due immobili oggetto di procedura. Dal raffronto tra la planimetria catastale e quanto emerso dal rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo sull'appartamento non si rilevano difformità. Dal confronto invece con l'elaborato progettuale si rilevano delle lievi difformità riguardanti la sola distribuzione degli spazi interni, ovvero mediante lo spostamento di tramezzature interne è stato creato un piccolo ripostiglio riducendo lo spazio destinato alla camera da letto adiacente. Essendo la planimetria catastale, depositata in seno al N.C.E.U. in data 11/02/2011, successiva alla data di fine lavori della costruzione, dichiarata l'01/12/2010, è ipotizzabile che tali variazioni interne siano state eseguite in corso d'opera quindi poi riportate nella planimetria catastale dell'unità immobiliare. Data l'esistenza di un titolo edilizio e riscontrata la difformità, seppur lieve, inerente la distribuzione degli spazi interni tra lo stato attuale dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici concessori, si ritiene corretto in tale sede evidenziare tali difformità ritenendole comunque regolarizzabili in modo rapido ed efficace sul piano urbanistico (Fig.1).

In merito al garage non si rilevano difformità o abusi edilizi rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia.

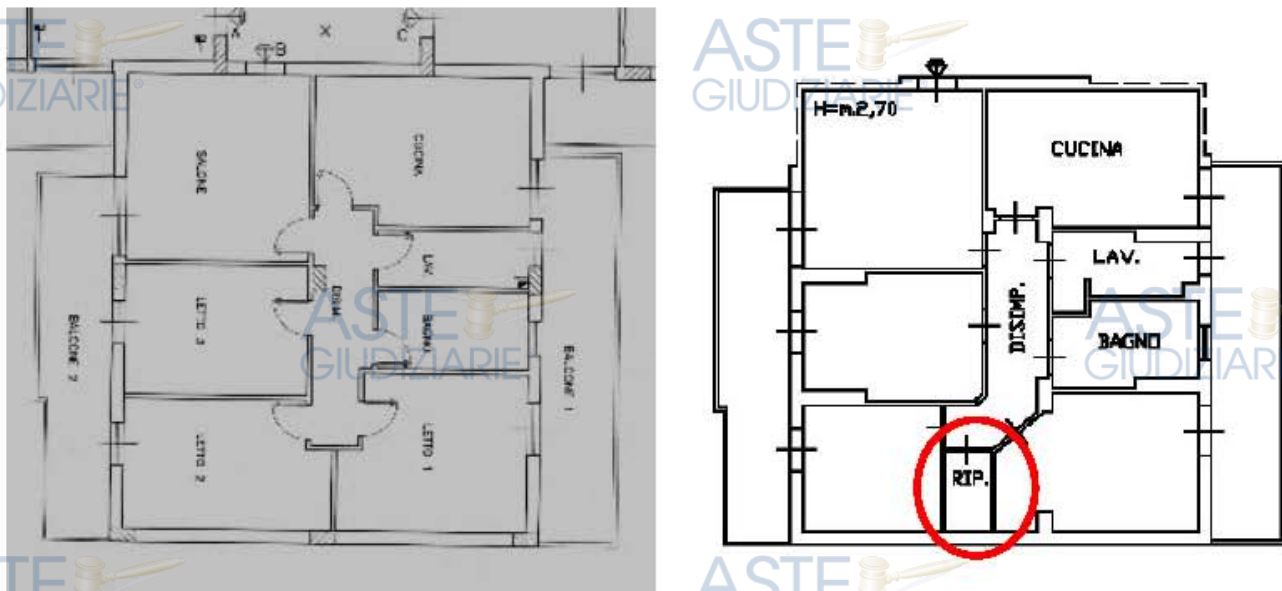


Figura 1. Raffronto stralcio elaborato grafico concessorio e planimetria catastale (coincidente con lo stato di fatto).



Quesito j) verifichi, 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, 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;

La difformità riscontrata sui luoghi rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n°07/0441 del 22/08/2006 consiste in una diversa distribuzione degli spazi interni che ha portato alla creazione di un piccolo ripostiglio ricavato tra le due camere da letto attigue, con accesso dal corridoio.

Per tale opera non sono state accertate istanze di sanatoria o autorizzative presentate al competente Ufficio comunale. L'opera sarà certamente successiva al 2003 considerando che la stessa Concessione Edilizia è stata rilasciata nel 2006 così come le stesse ragioni creditorie. Pertanto non si ritiene possibile sanare gli abusi mediante presentazione di condono ai sensi della L. 326/2003 di conversione del D.L. 269/2003.

Tuttavia considerando l'entità dell'abuso riscontrato, è possibile regolarizzare la diversa distribuzione degli spazi interni mediante la presentazione della pratica urbanistica C.I.L.A. ai sensi della L.R.16/2016 prevedendo il pagamento della sanzione amministrativa per gli interventi già eseguiti in assenza di regolare titolo edilizio. Per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile, senza dover eseguire l'aggiornamento planimetrico catastale, compresi la sanzione, i diritti di segreteria e l'onorario di un professionista abilitato, si prevede una spesa di 2.000,00€.

Quesito k) 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).

Alla data del sopralluogo erano presenti entrambi i debitori indicati nella procedura, ovvero il [REDACTED] e la [REDACTED]. Entrambi risiedono nell'immobile oggetto di pignoramento insieme ai figli maggiorenni. Ciò è riportato anche nel certificato contestuale richiesto dalla scrivente all'Ufficio Anagrafe del Comune di Catania (Allegato 2). Non vi sono in essere contratti di locazione e non vi sono rendite prodotte. Lo stabile è costituito in condominio, denominato "Complesso le Ginestre" e amministrato dall'Avv. [REDACTED], per la gestione e la manutenzione degli spazi comuni.

Quesito l) 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, 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;

I due cespiti oggetto di procedura sono siti a Catania e ricadono nel P.E.E.P. di Librino, nucleo B lotto 8/A, ubicati più precisamente in viale Bummacaro n°7/M. Essi consistono in un appartamento sito nel Comune di Catania viale Bummacaro n°7/M Edificio A Scala A Int.2 piano primo censito al N.C.E.U. di Catania al Foglio

Ing. Gentile Valentina – via Amm. Caracciolo n°55 – 95123 Catania

Cell. 3480573354 - pec: valentina.gentile@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

37 Part.744 sub. 2 Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 6,5 vani Superficie catastale 117 mq (totale escluse aree scoperte: 109 mq) Rendita € 419,62 e in un garage sito nel comune di Catania viale Bummacaro n°7/M Edificio A Scala A Int.2 piano terra censito al N.C.E.U. di Catania al Foglio 37 Part.744 sub. 42 Categoria C/6 Classe 4 Consistenza 18 mq Superficie catastale 20 mq Rendita € 45,55. I due immobili sono intestati con diritto di proprietà per la quota di 1/1 al [REDACTED] (C. [REDACTED]), per la quota di 1/2 con diritto di proprietà superficaria in testa al sig. [REDACTED] ([REDACTED]) e per la quota di 1/2 con diritto di proprietà superficaria in testa alla sig.ra [REDACTED] ([REDACTED]), quest'ultimi in regime di comunione dei beni.

Lo stabile fu costruito dalla società [REDACTED] a.r.l. giusta Concessione Edilizia n° 07/0441 del 22/08/2006 e i lavori terminarono l'01/12/2010. La [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) possedeva il diritto di superficie sul lotto di terreno su cui sarebbe sorto lo stabile in esame, giusta Convenzione amministrativa del 16/01/2006 e successiva Convenzione aggiuntiva del 09/07/2007 rogate entrambe dal Notaio [REDACTED], mentre il [REDACTED] [REDACTED] manteneva la quota di proprietà sul suddetto lotto. Con atto di assegnazione a socio di cooperativa rogato dal Notaio [REDACTED] in data 10/04/2014 rep. 47035/27254, i sig.ri [REDACTED] ([REDACTED]) e [REDACTED] ([REDACTED]) acquistano dalla società [REDACTED] a.r.l. la proprietà superficaria in regime di comunione legale dei beni su ciascuno dei due immobili oggetto di procedura.

Lo stabile ha accesso dal viale Bummacaro n°7/M, zona Librino, ed appartiene al complesso condominiale denominato "Le Ginestre". La zona ha un'impronta prettamente residenziale, in cui sorgono edifici destinati all'Edilizia Economica Popolare pertanto riportanti caratteristiche edilizie similari ovvero stecche di fabbricati con uno sviluppo verticale destinati appunto a residenze popolari. In prossimità dello stabile in esame sorge un istituto comprensivo statale, dotato di campi sportivi esterni e piscina al coperto, oltre piccole attività commerciali minori. Il plesso è facilmente raggiungibile mediante l'asse attrezzato di Catania che permette anche un rapido collegamento con altre zone della città.

L'edificio è composto da due corpi di fabbrica attigui, separati da un giunto tecnico, ciascuno composto da un piano terra, destinato ai garage, un piano porticato e otto piani destinati alle residenze aventi lo stesso

schema distributivo interno. Il primo corpo di fabbrica A1 prevede 3 alloggi per piano, per un totale di 24 alloggi, mentre il secondo corpo di fabbrica A2 prevede 2 alloggi per piano, per un totale di 16, per un numero complessivo di 40 appartamenti. I diversi piani sono serviti da due distinti corpi scala interni con tre rampe per piano e un ascensore la cui colonna è ricavata all'interno del corpo scala stesso. Il piano terra invece è destinato ai garage: alcuni si trovano all'interno della proiezione dello stabile altri invece costituiscono un corpo indipendente, collegati da una corsia di manovra esterna. La struttura portante dello stabile è in cemento armato e la copertura è a falde non praticabile.

Il complesso è gestito da un'amministrazione condominiale e presenta un buono stato di conservazione e manutenzione. Sui prospetti sono stati eseguiti recentemente degli interventi di manutenzione straordinaria, interessanti la facciata e gli infissi esterni.

Nel caso in esame i due cespiti oggetto di pignoramento consistono in un appartamento sito al piano primo e in un garage sito al piano terra, posti nello stesso corpo di fabbrica.

L'appartamento in esame è sito al primo piano e l'ingresso è posto sulla destra per chi accede dal vano scala interno. Esso presenta tre fronti liberi, prospettanti sul cortile interno, mentre il fronte nord è in aderenza con il vano scala. L'immobile è composto da un soggiorno, una cucina, tre camere da letto, un bagno, una lavanderia, un ripostiglio e un piccolo corridoio che funge da disimpegno ai vari ambienti. Presenta inoltre due balconi rivolti ad est e ad ovest verso il cortile condominiale.

Internamente l'immobile presenta un buono stato di manutenzione, senza riportare finiture di pregio. I pavimenti sono composti da piastrelle in gres, gli infissi interni sono in legno tamburato e quelli esterni in alluminio bianco e doppio vetro. Gli impianti elettrico ed idrico sono sottotraccia e le stanze sono dotate di radiatori a parete. La superficie netta è pari a 90,50 mq e l'altezza interna è pari a 2,70 m. Internamente si rilevano lievi danni da infiltrazione, che hanno determinato macchie e distacchi dello strato di finitura sulle pareti interne in prossimità degli infissi. Osservando con maggiore attenzione si rilevano sul muro perimetrale esterno delle crepe, sempre in prossimità degli infissi, che possono aver determinato le manifestazioni di infiltrazione d'acqua all'interno delle camere. Lo stabile ha subito degli interventi di



manutenzione straordinaria esterni che hanno previsto la posa di nuovi infissi: le crepe rilevate possono essere dovute probabilmente a una non corretta posa dell'infisso non collaborante con il supporto murario.

Il garage posto al piano terra, chiuso da una saracinesca basculante metallica, è costituito da un unico vano.

Le pareti interne e il soffitto sono tinteggiati e la pavimentazione è realizzata con piastrelle carrabili a base cementizia. Esso è accessibile sia mediante il vano scala interno all'edificio sia dalla corsia esterna che conduce al cortile. L'altezza interna è di 2,65 m mentre la superficie interna è di 17,65 mq. All'interno del

garage si rilevano delle infiltrazioni d'acqua su un angolo in alto della parete interna e dei segni di umidità di risalita sia sulla parte basamentale delle pareti sia tra le fughe delle piastrelle del pavimento, con

crystalizzazioni di sale. La corsia di manovra invece versa in precarie condizioni manutentive, presentando la pavimentazione rotta in più punti e con segni di infiltrazione sia sul soffitto che sulla parte basamentale delle pareti dovuta ad umidità di risalita.

Il calcolo della superficie commerciale dell'immobile è stato effettuato considerando le indicazioni dell'allegato C del DPR 138/1998, ovvero:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- c) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm; mentre le superfici scoperte seguono i seguenti parametri:
- d) 30% dei balconi e delle terrazze scoperte applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;

Segue, quindi, che i due immobili hanno le seguenti superfici commerciali:

| VANI E PERTINENZE | SUP. NETTA | SUP. LORDA OMOG. | SUP. COMMERCIALE |
|-------------------|------------|------------------|------------------|
| Appartamento | 90,50 | 110,50 | 110,50 |
| Ballatoio | 29,15 | 7,90 | 7,90 |
| TOTALE | | | 118,40 |
| Garage | 17,65 | 19,40 | 19,40 |
| TOTALE | | | 19,40 |

Quesito 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;

Per determinare il più probabile valore di mercato dei due cespiti, occorre considerare preliminarmente il periodo in cui si effettua la valutazione del bene e le relative offerte del mercato immobiliare, oltre le valutazioni tecnico-amministrative derivanti dallo studio dell'immobile oggetto di stima. Per tale motivo sono state consultate alcune agenzie immobiliari operanti in zona, al fine di valutare la domanda e l'offerta del mercato attuale. Sono stati inoltre studiati i valori unitari medi emersi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e da alcuni siti (Borsinoimmobiliare.it, Idealista.it, Immobiliare.it) indicanti l'attuale andamento di mercato nella zona. Per la valutazione dei cespiti oggetto di pignoramento si è ritenuto opportuno eseguire il metodo diretto con stima sintetica comparativa. La metodologia diretta o sintetico-comparativa consente di trovare il più probabile valore di mercato ricercato confrontando il bene oggetto di stima con altri beni di natura simile, per ubicazione, metratura, stato di conservazione, distribuzione planimetrica, appartenenti allo stesso segmento di mercato. Si userà il valore medio al metro quadrato come parametro di riferimento, che sarà aumentato o diminuito sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile oggetto di studio.

Si procede con la stima dell'immobile:

- *Appartamento sito nel comune di Catania viale Bummacaro n°7/M piano primo, censito al N.C.E.U. al Foglio 37 Part. 744 sub. 2 Categoria catastale A/3.*

Le attuali quotazioni di mercato della zona in cui è ubicato l'appartamento oggetto di stima portano a un **valore medio di mercato pari a 850,00 €/mq**. Esso è derivato dallo studio dei valori unitari medi emersi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, dal Borsino Immobiliare – Network di rilevazioni di mercato on line e dalla consultazione di agenzie immobiliari che gestiscono la vendita di

immobili simili nella medesima zona. Tale valore sarà da apprezzare o deprezzare in base ai coefficienti di merito, al fine di tener conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima.

| DESCRIZIONE | COEFF. DI MERITO | DESCRIZIONE | COEFF. DI MERITO |
|----------------------------|------------------|-------------|------------------|
| Zona | 0,85 | Esposizione | 0,80 |
| Tipologia edificio | 0,90 | Luminosità | 0,90 |
| Piano | 0,90 | Finiture | 0,85 |
| Stato di conservazione | 0,90 | Impianti | 0,90 |
| Età edificio | 0,95 | Affacci | 0,90 |
| TOTALE COEFFICIENTI | | | 0,885 |

Si calcola quindi un valore di mercato pari a:

Valore di mercato = Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti merito

$$V_m = 118,40 \text{ mq} \times 850,00 \text{ €/mq} \times 0,885 = 89.066,40 \text{ €}$$

Dato che l'immobile oggetto di pignoramento presenta delle irregolarità, al valore di stima ottenuto vanno sottratte le spese richieste per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche riscontrate ritenute pari a

2.000,00 €

$$V_m = 89.066,40 \text{ €} - 2.000,00 \text{ €} = 87.066,40 \text{ €}$$

Tenendo conto dell'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti, si ritiene opportuno ridurre il valore della stima del 15%, ottenendo quindi:

$$V_m = 87.066,40 \text{ €} - 15\% = 74.006,44 \text{ €}$$

Segue la stima dell'immobile:

- Garage sito nel comune di Catania viale Bummacaro n°7/M piano primo, censito al N.C.E.U. al

Foglio 37 Part.744 sub. 42 Categoria catastale C/6.

Le attuali quotazioni di mercato della zona in cui è ubicato il garage oggetto di stima portano a un valore

medio di mercato pari a **650,00 €/mq**. Esso è derivato dallo studio dei valori unitari medi emersi

dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, di alcuni siti web (Borsino

Ing. Gentile Valentina – via Amm. Caracciolo n°55 – 95123 Catania

Cell. 3480573354 - pec: valentina.gentile@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Immobiliare) e dalla consultazione di siti di agenzie immobiliari che gestiscono la vendita di immobili simili nella medesima zona.

Si calcola quindi un valore di mercato pari a:

Valore di mercato = Superficie commerciale x Quotazione al mq

$$Vm = 19,40 \text{ mq} \times 650,00 \text{ €/mq} = 12.610,00 \text{ €}$$

Tenendo conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si ritiene opportuno ridurre il valore della stima del 15%, ottenendo quindi un valore pari a:

$$Vm = 12.610,00 \text{ €} - 15\% = 10.718,50 \text{ €}$$

Si precisa che i due immobili oggetto di pignoramento appartengono a un complesso condominiale realizzato dalla [REDACTED] sul lotto di terreno ricadente nel P.E.E.P. di Librino nucleo B lotto 8/A nel rispetto della Convenzione stipulata dal Notaio [REDACTED] il 16/01/2006 rep.31058/15999 e successiva Convenzione aggiuntiva rogata sempre dal Notaio [REDACTED] il 09/07/2007 rep.35623/18773. Con atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia, rogato dal Notaio [REDACTED] il 10/04/2014 rep. 47035/27254, i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] acquistano la proprietà superficaria in regime di comunione dei beni, ciascuno per la quota di ½ su entrambi i cespiti. Il corrispettivo dovuto per la **trasformazione del diritto di superficie** in diritto di proprietà calcolato sul suddetto lotto 8/A del nucleo B del P.E.E.P. di Librino, secondo i parametri riportati nella delibera della Giunta Comunale n°115 del 30/05/2024, per le unità immobiliari oggetto di pignoramento è pari a 3.502,91 €. E' prevista una riduzione del 5% qualora il pagamento avvenga in un'unica soluzione per cui il corrispettivo scontato ammonta a 3.327,76 € (**Allegato 12**). Al pagamento della somma indicata dovrà seguire apposita stipula di atto notarile per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà. A seguito della consultazione di alcuni studi notarili operanti in zona, il prezzo per il rogito dell'atto suddetto è stimato a € 1.900,00.

Infine, ai sensi della L. n°179 del 17/02/1992 art.23 comma 2 che abroga i commi 15° 16° 17° 18° e 19° dell'art. 35 della L. n°865 del 22/10/1971, per le convenzioni stipulate successivamente all'entrata in vigore della suddetta legge non si applicano i vincoli imposti per la determinazione del prezzo massimo di cessione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il prezzo complessivo è quindi pari a:

$$V_m = (74.006,44 + 10.718,50) \text{ €} - 3.327,76 \text{ €} - 1.900,00 \text{ €} = 79.497,18 \text{ €}$$

ASTE
GIUDIZIARIE®

Arrotondato a:

VALORE A BASE D'ASTA: 79.500,00 €

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Quesito n) *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;*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Date le caratteristiche dei due immobili in esame, si ritiene opportuno procedere alla vendita **in unico lotto** comprendente l'appartamento e il garage oggetto di pignoramento. La scelta di vendita in un unico lotto offrirebbe una maggiore vendibilità sul mercato rispetto alla vendita disgiunta dei due beni, considerando il contesto residenziale condominiale cui appartengono i due immobili. I locali garage infatti sono progettati in egual numero alle unità abitative del blocco edilizio, costituendone una pertinenza soggetta a vincolo di parcheggio.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Quesito o) *alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Al fine di una migliore comprensione di quanto finora esposto e riscontrato in sede di sopralluogo, la presente perizia è corredata di opportuna documentazione fotografica (**Allegato 13**).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Quesito p) *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*

Ing. Gentile Valentina – via Amm. Caracciolo n°55 – 95123 Catania

Cell. 3480573354 - pec: valentina.gentile@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®



risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

Come riportato nella nota di trascrizione, la quota di proprietà superficaria oggetto di pignoramento risulta essere pari a $\frac{1}{2}$ in testa al sig. [REDACTED] ([REDACTED]) e a $\frac{1}{2}$ in testa alla sig.ra [REDACTED] ([REDACTED]) gravanti su entrambi i cespiti. La quota pignorata in testa a ciascun debitore indicato nel pignoramento è quindi pari a 39.750,00 €. Si precisa che i due debitori indicati nel procedimento sono coniugati in regime di comunione dei beni.

I cespiti in esame consistono in un garage e in un appartamento composto da tre camere da letto, una cucina, un soggiorno, un bagno, una lavanderia, un ripostiglio e un corridoio. Un ipotetico progetto di divisione si ritiene perseguibile nella progettazione ma economicamente gravoso nell'attuazione, potendo ottenere due monolocali. Occorrerebbe creare i servizi della cucina e del bagno per la seconda unità immobiliare, riprogettare la distribuzione interna di tutti gli ambienti delle due unità, verificare e dividere gli impianti tecnologici esistenti a servizio delle due unità oltre ad ottenere i titoli autorizzativi nel rispetto delle vigenti normative urbanistiche ed igienico-sanitarie. La divisione del locale garage risulterebbe impossibile.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, non si ritiene attuabile un progetto di divisione del compendio staggito.

Quesito a) *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 da creditore procedente.

Un ipotetico progetto di divisione risulta di difficile applicazione e fattibilità, data la conformazione dell'appartamento e del garage, con la mancata produzione di beni facilmente inseribili sul mercato, un dispendio economico considerevole e con la perdita della potenzialità e fruibilità dei beni derivanti dalla divisione.

4. CONCLUSIONI

Dopo aver analizzato la documentazione agli atti, reperito i documenti necessari, valutati e stimati gli immobili oggetto di pignoramento nelle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la sottoscritta C.T.U. rassegna la presente perizia tecnica dichiarando la propria disponibilità ad eventuali chiarimenti che dovessero occorrere e per qualsiasi ulteriore richiesta da parte della S.V.I. .

Catania, 27/01/2025

Il C.T.U.

Dott. Ing. Valentina Gentile