

TRIBUNALE DI CATANIA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Dott.ssa Floriana Gallucci



Procedura esecutiva n. 297/2018 R.G.E.I.

Promossa da

BANCA MEDIOLANUM S.P.A.

contro

A

Tecnico Incaricato:

Ing. Giorgia Domenica Testa

- RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO: ATTO PRINCIPALE -

- Data conferimento dell'incarico: *05.03.2020 (giuramento)*
- Richieste di proroga in data: *20.11.2020;*
- Scadenza del termine di deposito: *17.10.2021 (gg.30 antecedenti l'udienza del 16.11.2021).*

Premessa -

Con provvedimento del 20.02.2020 il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Catania, Dott.ssa Floriana Gallucci, nominava la sottoscritta Ing. Giorgia Domenica Testa, con studio in Nicolosi (CT) – Viale della Regione n.63 int.21, consulente tecnico d'ufficio nell'esecuzione N. 297/2018 R. Es. intrapresa da BANCA MEDIOLANUM S.P.A. (rappresentata e difesa dagli Avv. Cristiano CRIPPA e Adamo BIOLO) contro il Sig. **A**, nato a **A₁** il **A₂**, e residente in via Salvatore Salomone Marino 7,



G.Es.: Dott.ssa Floriana Gallucci
C.T.U.: Ing. Giorgia Domenica Testa

- Pagina 1 di 21 -



95122 Catania – C.F. **A₃**. Contestualmente il G.Es. assegnava un termine di giorni 90 per il deposito della relazione scritta. Inoltre in data 11.06.2020, la stessa, rinviava l'udienza che prima era fissata per il 16 giugno 2020 al 26 novembre 2020, per "Misure di potenziamento del servizio sanitario nazionale e di sostegno economico per le famiglie, lavoratori e imprese connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19".

Con conferimento dell'incarico, dava compito per procedere alla valutazione dell'immobile pignorato e, all'uopo, rispondere ai quesiti sotto riportati:

- 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^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.
- 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).

- l. elenchi ed **individuare i beni**, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*
- 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);*
- t. 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 dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo 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'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

Per quanto sopra il giorno 05.03.2020 la sottoscritta provvedeva alla trasmissione telematica del verbale di accettazione dell'incarico/giuramento ex art. 569 c.1 C.P.C. Per l'espletamento del detto incarico, e quindi per il deposito telematico del fascicolo di consulenza (in modalità telematica PCT), il G.Es. assegnava al C.T.U. termine fino al 28.10.2020 (gg. 30 antecedenti all'udienza di rinvio fissata per il 26.11.2020). Il C.T.U. giorno 20.11.2020 richiedeva proroga per la consegna della relazione, motivata da oggettivi ritardi dovuti all'emergenza Covid-19, e non avendo avuto possibilità di accesso al bene immobile oggetto di perizia fino al 03.11.2020.

Svolgimento delle operazioni di consulenza -

Al fine di dare esito al mandato conferitogli, il C.T.U., previo avviso dato al debitore a mezzo lettera raccomandata AR n. 05262385072-3 del 09.10.20, non acquisita, e successivo invio di un secondo avviso dato al debitore a mezzo lettera raccomandata AR n. 05262385073-4 del 16.10.2020 ed al legale del creditore procedente tramite mail inviatagli in pari date, dava inizio alle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione sito in Catania, via Salvatore Salomone Marino n.7, piano T-4 scala 7, il giorno 03.11.2020 alle ore 16,00. In quella circostanza, cui erano presenti - oltre alla sottoscritta - L'Avv. Carmelo Paolo Russo, custode giudiziario del bene pignorato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.Es.: Dott.ssa Floriana Gallucci
C.T.U.: Ing. Giorgia Domenica Testa
- Pagina 5 di 21 -



nominato dal Sig. G.Es., ed il debitore **A**, il C.T.U. eseguiva rilievi metrici e fotografici all'interno del bene pignorato prendendo del tutto appunti in fogli separati.

Riservandosi di valutare gli elementi acquisiti in altra sede, il C.T.U. scrivente dichiarava concluse le operazioni peritali provvedendo contestualmente alla rilettura ed alla sottoscrizione del verbale di sopralluogo con l'intervenuto (cfr. Allegato A.I).

Durante lo svolgimento delle operazioni di consulenza il sottoscritto C.T.U. ha acquisito l'ulteriore documentazione necessaria al compimento del proprio mandato presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Catania, presso l'Istituto Autonomo Case Popolari di Catania, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania, presso l'Ufficio Anagrafe/Stato Civile di Catania CT e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Catania (archivio storico) dove, specificatamente, reperiva la seguente documentazione:

- *Pratica di concessione edilizia (inclusi gli elaborati ad essa allegati) n. 469 del 14.08.1969 inerente l'immobile oggetto del pignoramento (cfr. Allegato A.II);*
- *Certificato di abitabilità/agibilità del 23.05.1972 inerente il fabbricato di cui al punto precedente (cfr. Allegato A.III);*
- *Certificato di residenza del sig. **A** (cfr. Allegato A.IV);*
- *Certificato di stato di famiglia (cfr. Allegato A.V).*

Si è inoltre provveduto all'acquisizione dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Marco Cannizzo (cfr. Allegato A.VI – Atto di Compravendita).

Risposte a ciascun quesito –

a. identifichi esattamente i beni pignorati

Oggetto del pignoramento immobiliare relativo alla procedura in epigrafe sono la ***piena proprietà di un appartamento per civile abitazione, occupante una porzione del quarto piano di un edificio condominiale, avente cinque elevazioni fuori terra e struttura portante in c.c.a. con copertura a falde, ubicato in zona periferica Ovest nel Comune di Catania in via Salvatore Salomone Marino n.7, area a destinazione di tipo residenziale, nonché la piena proprietà del box-cantina situato planimetricamente in corrispondenza all'u.i. precedentemente descritta al piano terra dello stesso edificio***



ed avente accesso autonomo direttamente dall'ingresso condominiale posto al piano terra della costruzione stessa.

In ordine alla *verifica della identificazione dei beni pignorati*, si rappresenta che, la stessa ha dato *esito positivo*. I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento individuano univocamente il bene pignorato che è censito in Catasto Fabbricati nel Comune di Catania con i dati riportati nella tabella seguente:

FOGLIO	P.LLA /SUB.	UBICAZIONE/ CONSISTENZA/ SUPERF. CATASTALE	CATEGORIA/ CLASSE	RENDITA
29	795 / 107	Via S.S. Marino piano: T-4 scala 7, A/3, classe 6, 5,5 vani/ 118 m ²	A/3 cl.6	Euro 610,71

In ordine alla *esatta individuazione della u.i. pignorata*, la sovrapposizione tra la foto satellitare (fonte Google Earth) e l'estratto di mappa catastale (cfr. Allegato XII) ha dato - a meno delle lievi variazioni dovute alle differenti modalità di acquisizione delle immagini e/o rappresentazione - sostanzialmente *esito positivo* come desumibile da quanto di seguito riportato:



G.Es.: Dott.ssa Floriana Gallucci
C.T.U.: Ing. Giorgia Domenica Testa
- Pagina 7 di 21 -

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

In ordine alla **verifica della corrispondenza tra il diritto reale pignorato e quello di titolarità in capo al soggetto esecutato** la stessa ha dato **esito positivo**. Infatti nell'atto di pignoramento viene sottoposto ad esecuzione forzata il seguente bene di proprietà del Sig. **A** (C.F. **A₃**), nato a **A₁** il **A₂**: "Unità immobiliare facente parte dell'edificio sito in Catania, Via Salvatore Salomone Marino n.7, e precisamente:

- Appartamento per civile abitazione posto al piano quarto contraddistinto con il numero interno "7", composta da vani catastali cinque e mezzo, con pertinenziale cantina posta al piano terra contraddistinta con l'interno "G", confinante nell'insieme: con proprietà **B** o aventi causa, con corpo scala e con area su cortile, salvi altri e più esatti confini. In catasto al foglio 29, Particella 795, Sub 107, Via Salvatore Salomone Marino n.7, Piano T-4, Cat. A/3 di 6^a, Vani 5,5, R.C. Euro 610,71" bene che - in seguito agli accertamenti svolti dal C.T.U. e come, peraltro, accertato e certificato in seno alla relazione, redatta ai sensi e per gli effetti dell'art.567 c.2 c.p.c. così come sostituito dall'art. 1 della Legge 03.08.1998 n. 302, dal Notaio Antonino Ferrara di Saronno in data 09.04.2018 - appartiene al debitore, nella misura della piena proprietà.

c. Verifica la proprietà dei beni in capo al debitore

L'u.i. pignorata, come detto in precedenza, appartiene al debitore **A** (C.F. **A₃**), nato a **A₁** il **A₂**, nella misura di **piena proprietà**, essendogli pervenuta giusto atto di compravendita (cfr. titolo di proprietà del debitore in Allegato A.VI) del 23 dicembre 2013, (Notaio Marco Cannizzo, Rep./Racc. 54144/33044, trascritto il 09.01.2014 ai nn. 796/650) da potere di **D** e **E**. L'immobile, inoltre, risulta di fatto **prima abitazione** per il debitore.

d. Esatta provenienza del bene

Dalla certificazione notarile inserita nel fascicolo d'ufficio, dalle visure fatte presso l'Agenzia dell'Entrate - Serv. Catastali e di Pubbl. Immobiliare - nonché dall'atto di compravendita, si è verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento avvenuta il 14.03.20218.

Si elencano di seguito i **precedenti passaggi di proprietà nel ventennio anteriore alla data di pignoramento**:



- in capo al signor **D**, dante causa del signor **A** in ragione della quota di un mezzo (1/2) indiviso, in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Paolo Di Giorgi di Acireale in data 20.11.2003 n.14289/1551, registrato e trascritto a Catania il 25.11.2003 ai nn 47373/33652;
- in capo alla signora **E**, dante causa del signor **A** per la residua quota di un mezzo (1/2), in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Giuseppe Boscarino di Catania in data 16.02.2005 n.238936/16970, registrato e trascritto a Catania il 17.02.2005 ai nn 12354/6509;
- in capo alle signore **F** e **G**, danti causa, rispettivamente, dei signori **D** e **E**, in forza di atto di compravendita a rogito notaio Giuseppe Artesi in data 29.10.1998 n. 8708, registrato e trascritto a Catania il 30.10.1998 ai nn 33061/25564;
- in capo al signor **H**, in regime di comunione legale dei beni con la signora **I**, danti causa delle signore **F** e **G**, in forza di atto di compravendita a rogito notaio Barbaro Las Casas in data 29.06.1987 n. 19238, registrato e trascritto a Catania il 23.07.1987 ai nn 27841/21569.

e. Incompletezza della documentazione prodotta

Tutta la **documentazione ricevuta** e presente nel fascicolo d'ufficio è stata visionata e verificata, e si ritiene **completa** al fine di poter procedere con una corretta stima e perizia dell'immobile in oggetto.

f. Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene

La Relazione Notarile redatta, ai sensi e per gli effetti dell'art.567 c.2 c.p.c. così come sostituito dall'art. 1 della Legge 03.08.1998 n. 302, dal Notaio Antonino di Saronno in data 09.04.2018, riportava i seguenti **pesi gravanti sull'immobile**:

- Ipoteca volontaria iscritta a Catania in data 17.02.2005 n. 12355/4553, per euro 110.000 a garanzia di un finanziamento di euro 55.000 concesso da Unicredit Banca S.P.A. ai signori **D** e **E**, danti causa dell'attuale proprietario, con durata anni 20, domicilio eletto dal Creditore in Catania, Corso Sicilia



nn. 36/44, precisato che, in merito a detta iscrizione, nel contratto di mutuo a rogito notaio Marco Cannizzo in data 23 dicembre 2013 n. 54145/33045, debitamente registrato, garantito dall'iscrizione ipotecaria di cui al successivo punto b), all'art.4, veniva segnalato quanto segue: "...(*omissis*)...; detta formalità risulta essere meramente cartolare, essendo stato estinto il relativo debito, ed è in corso la relativa cancellazione, così come stabilito dall'art. 40 bis comma 2 del D.Lgs. 385/93".

La sopracitata formalità pregiudizievole, da visura ipotecaria (cfr. Ispezione Ipotecaria in Allegato A.VII), operata per l'immobile interessato, risulta cancellata.

Inoltre riportava la formalità pregiudizievole già nota e di cui in oggetto della perizia, a nome del signor **A** ed a favore di Banca Mediolanum S.P.A. da cancellare con decreto di trasferimento:

- Ipoteca volontaria iscritta a Catania in data 09.01.2014 ai numeri 797/45, per euro 207.423,60 a garanzia di un finanziamento di euro 103.711,80 concesso al signor **A** da Banca Mediolanum S.P.A., con durata anni 30, domicilio ipotecario eletto dal creditore non indicato (nel quadro D della nota si cita l'elezione di domicilio presso la sede della banca in Basiglio);
- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Catania in data 4.04.2018 ai numeri 13194/9892, oggetto della presente certificazione.

g. Identificazione catastale

L' appartamento per civile abitazione, occupante una porzione del quarto piano di un edificio condominiale, avente cinque elevazioni fuori terra e struttura portante in c.c.a. con copertura a falde, ubicato in zona periferica Ovest nel Comune di Catania in via Salvatore Salomone Marino n.7, area a destinazione di tipo residenziale, nonchè la piena proprietà del box-cantina situato planimetricamente in corrispondenza all'u.i. precedentemente descritta al piano terra dello stesso edificio ed avente accesso autonomo direttamente dall'ingresso condominiale posto al piano terra della



costruzione stessa, è identificato - come detto - in Catasto Fabbricati con i dati riportati nella tabella seguente:

FOGLIO	P.LLA /SUB.	UBICAZIONE/ CONSISTENZA/ SUPERF. CATASTALE	CATEGORIA/ CLASSE	RENDITA
29	795 / 107	Via S.S. Marino piano: T-4 scala 7, A/3, classe 6, 5,5 vani/ 118 m ²	A/3 cl.6	Euro 610,71

I dati di cui sopra - come precedentemente affermato - corrispondono formalmente ed identificano univocamente il bene pignorato. In ordine alla **storia catastale** del bene si rimanda alla visura storica allegata (cfr. visura catastale storica in Allegato A.VIII).

La verifica della **rispondenza tra la situazione reale dei luoghi** (cfr. planimetria catastale in Allegato A.IX), planimetria rilevata in Allegato A.X, sovrapposizione planimetrie in Allegato A.XI) e **la situazione riportata nella planimetria catastale** ha dato **esito negativo**: le planimetrie non sono del tutto coincidenti, a causa della presenza di due verande, una realizzata su parte del ballatoio esposto a sud, in corrispondenza del vano cucina, ed una molto più piccola, su parte del ballatoio nord dell'appartamento, così come si evince dalla planimetria rilevata e riportata in Allegato A.X. Si rileva inoltre una piccola difformità nella destinazione di alcuni ambienti interni, il locale definito cucina in planimetria catastale (cfr. planimetria catastale in Allegato A.IX) in realtà è destinato a camera da letto (cfr. planimetria rilevata in Allegato A.X), ed il locale destinato a lavanderia in catasto, in realtà è destinato a cucina. Queste ultime rappresentano delle difformità poco rilevanti.

In merito al box/cantina pertinente l'appartamento e corrispondente al medesimo sub catastale, a livello planimetrico vi è l'esatta corrispondenza tra la planimetria rilevata e la planimetria catastale, a meno di un piccolo soppalco realizzato a quota 1.86 m, e di profondità 2.35 m (cfr. Planimetria rilevata Allegato A.X).



h. Certificato di destinazione urbanistica

Il bene pignorato è destinato a civile abitazione pertanto, ai sensi delle vigenti norme, non vi è l'obbligo di allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica al Decreto di Trasferimento Immobiliare.

i. Verifica della regolarità edilizio-urbanistica del bene pignorato

La verifica della regolarità edilizio-urbanistica dell'appartamento per civile abitazione oggetto della presente ha dato esito positivo, infatti la costruzione dell'edificio condominiale di cui lo stesso fa parte è stata effettuata previo rilascio - da parte del Sindaco del Comune di Catania - della Concessione Edilizia n. 469 del 14.08.1969 (cfr. Allegato A.II), titolo autorizzativo in seguito al quale, in data 23.05.1972, è stato rilasciato il relativo certificato di abitabilità/agibilità (cfr. Allegato A.III).

Sebbene l'attuale sagoma principale dell'immobile praticamente coincida con quella desumibile dagli elaborati di cui alla citata Concessione Edilizia, la presenza delle due verande poste in posizione sud e nord dell'appartamento, ed in corrispondenza di parte dei ballatoi, è configurabile come intervento "regolarizzabile" ex art. 4 comma 2 della L.R. 06.08.2021 n.23 e ss.mm.ii. per opere già eseguite.

Alla luce delle pregresse considerazioni, l'attuale stato di fatto dell'immobile potrà essere regolarizzato mediante la presentazione - c/o l'U.T.C. di Catania - della c.d. "C.I.L.A. tardiva" (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata per opere già eseguite) per la quale, oltre alla sanzione di cui all'art.4 c.6 della L.R. 23/2021 e ss.mm.ii. pari ad € 1.000,00 (Euro mille/00), occorrerà aggiungere 25 €/mq da pagare per verande sotto balcone secondo l'art.20 L.R. 04/2003, che per i mq di veranda esistenti sullo stato di fatto (8.50 mq + 1.50 mq = 10.00 mq) dà ha un totale di 250,00 € (Euro duecentocinquanta/25). Inoltre si stima un costo delle prestazioni tecniche pari ad € 600,00 (Euro seicento/00) per la presentazione della CILA presso il Comune di Catania, ed € 500,00 per l'aggiornamento planimetrico catastale presso l'Agenzia del Territorio di Catania. In occasione della presentazione della nuova planimetria catastale, si provvederà all'inserimento dei locali veranda, ed all'aggiornamento delle destinazioni



interne all'immobile così come esposto in precedenza al *quesito g. identificazione catastale*.

Riassumendo, la regolarizzazione delle verande avrà un costo totale di 1.000,00 € + 250,00 € + 600,00 € + 500,00 € = 2.350,00 € (duemilatrecentocinquanta/00), importo che verrà detratto dal prezzo di stima finale dell'immobile.

La **presenza del citato soppalco** ricoprente parzialmente la superficie del box/cantina, inquadrabile senz'altro come opera di modeste dimensioni e non destinabile ad uso diverso da ripostiglio e/o locale di sgombero, **non è configurabile come intervento regolarizzabile**, poiché l'altezza utile dello stesso è di 186 cm, inferiore ai 220 cm minimi di legge per locali deposito. Si indica quindi di procedere al suo smontaggio ed il ripristino dei luoghi.

j. Presenza di immobili abusivi

Come già specificato nel "quesito i" a cui si rimanda, nell'immobile pignorato **sono state riscontrate difformità e abusi, alcuni dei quali sanabili**, mentre per altri si prevede la demolizione e il ripristino dei luoghi.

k. Istanza di condono

Il bene oggetto della presente non rientra nella casistica prevista dal presente quesito.

l. Abusi non sanabili

Come già specificato nel "quesito i" a cui si rimanda, la presenza del **soppalco al locale box/cantina è un'opera non sanabile**. Si consiglia quindi di procedere al suo smontaggio ed al ripristino dei luoghi.



m. Formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente

I soli vincoli gravanti sugli immobili che rimarranno a carico dell'acquirente sono quelli di natura urbanistica derivanti dal regolamento edilizio o NTA vigenti nonché dalla destinazione urbanistica dell'area interessata.

n. Formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati

Le formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile pignorato da cancellare con decreto di trasferimento sono quelle indicate al quesito f) a cui si rimanda. Non risultano ulteriori vincoli, oneri anche di natura condominiale da cancellare o inopponibili all'acquirente.

o. Immobili pignorati gravati da censo, livello o uso civico

Dalle visure catastali, dagli atti di compravendita del ventennio e dal certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., *i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censi, livelli ed usi civici.*

p. Spese fisse, straordinarie, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Dalle informazioni acquisite direttamente dal debitore, si indica un costo mensile mediamente pari a € 25,00 (Euro venticinque/00) circa per le spese condominiali, un costo bimestrale di € 40,00 (Euro quaranta/00) circa per l'utenza elettrica relativa all'ascensore, ed un costo trimestrale di € 40,00 (Euro quaranta/00) circa per la manutenzione dell'ascensore.

q. Verifica dello stato di possesso attuale dell'immobile

L'unità immobiliare oggetto della presente è in atto detenuta dal debitore, il quale la utilizza quale *abitazione principale del suo nucleo familiare.*



r. Individuazione del bene

Oggetto della presente relazione è, come detto, un appartamento per civile abitazione occupante una porzione del quarto ed ultimo piano di un edificio condominiale, dotato di ascensore ed avente cinque elevazioni fuori terra, con struttura portante in c.c.a. con copertura a falde, ubicato in zona periferica Ovest nel Comune di Catania in via Salvatore Salomone Marino n.7, identificato in Catasto Fabbricati nello stesso Comune al foglio 29 particella 795 sub. 107 (cfr. estratto di mappa catastale in Allegato A.XII).

La costruzione dell'edificio risale agli anni '70, e fa parte del complesso residenziale di tipo economico popolare di Monte Po, in capo all'Istituto Autonomo Case Popolari ad uso civile Case per Lavoratori (Ex Gescal).

L'area in cui si trova l'immobile è a destinazione residenziale, in prossimità del Presidio Ospedaliero Garibaldi-Nesima, del polo commerciale di Misterbianco, e della circonvallazione di Catania, asse molto importante che congiunge l'area ovest con quella est di Catania.

L'unità immobiliare in oggetto, cui si accede direttamente dal vano scala condominiale salendo le scale a sinistra, è costituita da pranzo/soggiorno, cucina, tre camere, un servizio igienico con vasca e da un piccolo ripostiglio; il tutto per una **superficie netta interna di circa 93 mq**, ed **altezza utile interna di 3,00 m** per tutti gli ambienti. Quest'ultimi sono discretamente luminosi, essendo l'appartamento ben esposto a sud, ed anche a nord, da cui si può godere della piena vista del monte Etna. Lo stato manutentivo, così come si evince dalle fotografie di seguito riportate e dal rilievo fotografico in Allegato A.XIII, è buono, anche se l'intradosso dei solai di copertura sui ballatoi sono alquanto ammalorati, dovuto a possibili infiltrazioni d'acqua dalla copertura.

Inoltre è pertinenza dell'appartamento un box-cantina situato planimetricamente in corrispondenza all'u.i. precedentemente descritta, situato al piano terra dello stesso edificio ed avente accesso autonomo direttamente dall'ingresso condominiale posto al piano terra della costruzione stessa. Lo stesso è parzialmente ricoperto da un piccolo soppalco con struttura portante in acciaio.





La **superficie commerciale complessiva**, è stata valutata in ragione della Norma UNI 10750, secondo cui la superficie commerciale è pari a mq. **121,00** circa, così calcolata:

- superficie utile netta calpestabile: 93,45 mq (*incidenza 100%*) = 93,45 mq
- superficie muri perimetrali e pareti divisorie interne: 14,90 mq

(incidenza 100%)	= 14,12 mq
- superficie muri perimetrali in comune: 1,16 mq (incidenza 50%)	= 0,58 mq
- superficie verande: 10,00 mq (incidenza 60%)	= 6,00 mq
- superficie balconi e lastrici solari: 20,65 mq (incidenza 25%)	= 5,16 mq
- superficie cantine e simili: 6,50 mq (incidenza 25%)	= 1,62 mq
Per un totale di	=120,93 mq $\approx$ 121 mq

Circa **i confini**, come si evince anche nell'atto di compravendita e dai sopralluoghi effettuati, l'immobile nell'insieme risulta confinante (salvo migliori e più attuali confini):

A SUD: su strada pubblica Via Salvatore Salomone Marino;

A NORD: con area libera di proprietà di altra ditta;

A EST: con area libera sovrastante aree di pertinenza condominiale destinato a parcheggio;

A OVEST: in parte con il vano scala condominiale ed in parte con altra u.i. di proprietà **C**, sub. 32.

Circa le rifiniture: tutti i pavimenti sono realizzati con mattoni in grès porcellanato così come sono rivestite le pareti dell'angolo cottura della cucina e dei servizi igienici. Le pareti sono rifinite con intonaco di tipo civile (c.d. tonachino liscio) e tinteggiate a ducotone; gli infissi esterni sono realizzati in PVC di colore bianco con vetrate (vetro camera ed infissi non a taglio termico) e persiane esterne in alluminio anodizzato preverniciato di colore verde; le porte interne sono realizzate in legno così com'è in legno la porta d'ingresso. Tutti gli impianti sono realizzati sottotraccia e sono collegati alle principali reti pubbliche. L'immobile in epigrafe è provvisto di impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas metano, inoltre è anche provvisto di split caldo/freddo posti in soggiorno e nelle camere da letto.

Relativamente all'u.i. oggetto della presente, **in atto dotata di attestato di prestazione energetica** redatto dal Geom. Salvatore Portale in data 16.12.2013, si riportano in



allegato anche la visura catastale storica (cfr. Allegato A.VIII), la planimetria catastale (cfr. Allegato A.IX), la planimetria rilevata in scala 1:100 (cfr. Allegato A.X), nonché n.19 fotografie a colori (cfr. documentazione fotografica in Allegato A.XIII).

s.t. Valore di mercato dell'immobile e riduzione del prezzo di mercato

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente è stato determinato mediante l'adozione dei criteri di stima stabiliti dalla letteratura di estimo per la stima dei fabbricati ed in particolare in base ai seguenti metodi di stima:

- *sintetico comparativo in base al valore di mercato*: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche simili a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;
- *analitico per capitalizzazione del reddito*: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Nel caso in esame si è ritenuto di procedere mediante il primo metodo esposto: acquisite all'uopo tutte le informazioni necessarie alla formulazione del proprio giudizio presso operatori del mercato immobiliare della zona, il sottoscritto C.T.U. ha potuto disporre di un quadro preciso dei prezzi correnti di mercato per immobili "simili" a quello in oggetto. Si precisa che, nella formulazione del giudizio di stima, si sono tenuti in dovuto conto la vetustà dell'immobile, il suo grado di finitura, il suo stato di manutenzione e conservazione, le condizioni generali della zona in cui esso si trova, la sua destinazione d'uso, la disponibilità di immobili "similari" in zona nonché il grado di richiesta da parte del mercato di immobili di questo genere. In sintesi sono stati considerati tutti gli elementi che possano creare uno scostamento, in più o in meno, del valore dell'immobile oggetto della stima rispetto ad immobili simili che rivestano carattere di ordinarietà.

Va detto ancora che i valori unitari ricavati sono stati ulteriormente confrontati con quelli forniti dalla banca dati dell' osservatorio dei valori immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio il quale sulla scorta di numerose indagini di mercato e della collaborazione con gli operatori del settore quali F.I.A.I.P. e F.I.M.A.A. determina



semestralmente il *range* dei valori di mercato riferiti ad immobili delle diverse tipologie abitative che rivestono carattere di ordinarietà (valori medi di mercato).

In particolare, la banca dati dei valori immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio relativamente alla zona suburbana di Monte Po (E2) nel Comune Catania, riferiti al secondo semestre del 2021, per abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale (qual è l'immobile di nostro interesse), fornisce valori unitari (al mq.) compresi tra i 550,00 ed i 800,00 Euro.

Il risultato delle indagini esperite dal C.T.U. prendendo in considerazione i valori di mercato per immobili simili a quello in oggetto, attraverso la consultazione di pubblicazioni e siti internet recanti annunci immobiliari e il rilevamento presso alcuni operatori immobiliari della città di Catania, ha condotto alla valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile per civile abitazione oggetto della presente, riportato di seguito:

LOTTO		Piena ed intera proprietà di un appartamento per civile abitazione occupante una porzione del quarto piano di un edificio condominiale, avente cinque elevazioni fuori terra e struttura portante in c.c.a. con copertura a falde, ubicato in zona periferica Ovest nel Comune di Catania in via Salvatore Salomone Marino n.7, area a destinazione di tipo residenziale, nonché la piena proprietà del box-cantina situato planimetricamente in corrispondenza all'u.i. precedentemente descritta al piano terra dello stesso edificio ed avente accesso autonomo direttamente dall'ingresso condominiale posto al piano terra della costruzione stessa è in Catasto Fabbricati al fg.29, p.lla 795, sub.107.		
Dati catastali	Quota di proprietà	Categoria, Classe, Superficie, Ubicazione	Euro/mq	Stima
Fg. 29 p.lla 795 sub. 107	1/1	Mq 121 - Catania, via Salvatore Salomone Marino n.7, piano: T-4	750,00	90.750,00
		riduzione del 17,5% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto		74.930,00
		a detrarre: spese necessarie per la regolarizzazione delle verande con presentazione presso c/o l'U.T.C. di Catania - della c.d. "C.I.L.A. tardiva" (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata per opere già eseguite) - che comporta una sanzione pecuniaria di cui all'art.4 c.6 della L.R. 23/2021 e ss.mm.ii. pari ad € 1.000,00 (Euro mille/00), + 25 €/mq da pagare per verande sotto balcone secondo l'art.20 L.R. 04/2003, per un totale di 250,00 € + prestazione tecnica		2.350,00 €

VALORE STIMATO LOTTO	Euro	≈ 73.000,00
----------------------	------	-------------

s. Vendita per unico lotto o lotti separati

Ai fini della vendita, l'immobile oggetto della presente, essendo catastalmente un unico sub con il box/cantina ad esso pertinente, ed anche urbanisticamente connesso, si ritiene appropriata la **vendita in un unico lotto**.

t. Documentazione fotografica

Si veda l'Allegato A.XIII.

u. Caso di bene indiviso

Il bene oggetto della presente **non è un bene indiviso**, il proprietario ha piena ed esclusiva proprietà del bene.

v. Caso di più beni pignorati in quota

Il bene oggetto della presente è l'unico bene pignorato al debitore Sig. **A**.

Certo di avere adempiuto all'incarico conferitogli, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente ringraziando il Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale altro chiarimento.

Nicolosi, 08 ottobre 2021

Il C.T.U.

Ing. Giorgia Domenica Testa

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.Es.: Dott.ssa Floriana Gallucci
C.T.U.: Ing. Giorgia Domenica Testa

- Pagina 20 di 21 -



Elenco Allegati:

- A.I - Verbale di sopralluogo;
- A.II - Concessione edilizia;
- A.III - Abitabilità;
- A.IV - Certificato di residenza **A**;
- A.V - Certificato di stato di famiglia;
- A.VI - Atto di compravendita;
- A.VII - Ispezione ipotecaria;
- A.VIII - Visura catastale storica;
- A.IX - Planimetria catastale;
- A.X - Planimetria rilevata;
- A.XI - Sovrapposizione planimetria catastale - rilevata;
- A.XII - Estratto di mappa catastale;
- A.XIII - Rilievo fotografico;
- A.XIV - Parcella con nota spese;
- A.XV - Legenda abbreviazioni.



G.Es.: Dott.ssa Floriana Gallucci
C.T.U.: Ing. Giorgia Domenica Testa

- Pagina 21 di 21 -

