

**TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA**

SESTA SEZIONE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: Relazione di consulenza tecnica d'ufficio disposta dal G.E. dott.ssa Mangiameli

Nelly Gaia in merito alla procedura esecutiva immobiliare n. 315/2019 R.ES.:

Promossa da CHE BANCA S.P.A. contro

**Premessa.**

A seguito decreto di nomina del 08/07/2022, il G.E. Dott.ssa **Mangiameli Nelly Gaia**, nominava consulente tecnico d'ufficio nella causa in epigrafe il sottoscritto, geometra Giuseppe Mangiò, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Catania, al n° 2196, ed iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Giudice alla categoria geometri n° 425, il quale con giuramento del 18/07/2022 accettava l'incarico. Lo scrivente C.T.U., sulla scorta di tutti gli elementi acquisiti, espone la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, che si articola nei seguenti paragrafi:

- a. identifichi esattamente i beni pignorati;
- b. verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento;
- c. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore;
- d. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i;
- e. segnali tempestivamente al giudice l'integrazione della documentazione
- f. accerti se sul bene gravano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli;
- g. provveda alla identificazione catastale dell'immobile;
- h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i.
- i. in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica, specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata;
- j. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme urbanistico/edilizie;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**k.** verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003;

**l.** accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati.

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

**n.** determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato;

**o.** indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto;

**p.** allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna;

**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.

### **1. Descrizione del mandato.**

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

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

**b. verifichi la 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 precedente;

**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. in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica, l'esperto stimatore specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata, indicando:**

qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti), se *ante* o *post* legge c.d. Ferrarini – Botta, L. n. 179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es., prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP, etc.); se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta, ai sensi del comma 49 bis dell'art. 31 della L. 23 dicembre 1998 n. 448, come da ultimo modificata dal Decreto Legge 23.10.2018, n.119; l'esperto stimatore determinerà, altresì, il costo dell'affrancazione dai vincoli, liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);

**j. 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;

**k. 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<sup>o</sup> 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.

**l. 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).

**m. 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;

**n. 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;**

**o. 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;

**p. 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;

**q. 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;

**r. nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro ( la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito,



anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

#### **TRASMISSIONE E DEPOSITO DI COPIA DELLA PERIZIA**

L'esperto è invitato a redigere la relazione di stima a norma dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo poi al deposito telematico ed al deposito di copia cartacea "di cortesia" per il giudice.

Copia della relazione dovrà essere inviata al debitore, anche se non costituito, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo posta ordinaria con ricevuta di ritorno, come previsto dall'art 173 bis disp. att. c.p.c.

Ai sensi del medesimo articolo ove il perito riceva osservazioni dalle parti nei quindici giorni anteriori all'udienza, dovrà intervenire personalmente e rendere i prescritti chiarimenti.

Al fine di consentire al giudice gli opportuni controlli, il perito deposita documentazione attestante la trasmissione della perizia alle parti, unitamente ad una dichiarazione in cui, per ciascuna parte, indica la data di spedizione / trasmissione.

***Il perito dichiara di aver preso visione delle "RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO PER LA STIMA DI IMMOBILI MOD.4 REV." disponibili in Cancelleria.***

Il giudice dell'esecuzione invita l'esperto a comparire senza ritardo (e comunque entro cinque giorni dalla ricezione dell'avviso) in cancelleria, prestando il giuramento di rito.

Il GE fissa il termine di giorni 120 dal giuramento per il deposito della relazione scritta; dispone in suo favore acconto di € 500,00, che pone a carico della parte procedente, da corrisondersi non oltre l'inizio delle operazioni peritali.

*Riserva di fissare la data dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita, successivamente al deposito della relazione, completa di documentazione attestante l'invio al debitore.*

Il giudice dell'esecuzione, infine, autorizza l'esperto:

- ad eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici;
- ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia di atti e documenti ivi depositati, con anticipazione delle spese;
- ad avvalersi, ove necessario, del mezzo proprio, con esonero della P.A. da qualsiasi responsabilità;
- ad avvalersi della collaborazione di un ausiliario solo ove assolutamente necessario all'espletamento del mandato e previa presentazione di specifica istanza motivata, cui andrà allegato il preventivo dell'onorario del collaboratore, da sottoporre al vaglio del g.e.

**Si dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice.**



**a. identifichi esattamente i beni pignorati;****Operazioni peritali.**

Il giorno 22 agosto 2022 lo scrivente, previo avviso comunicato in data 29/07/2022 agli esecutati con raccomandata RR alla parte procedente, rappresentata dall'avvocato Silvia MEREU e Marisa FILIBERTO, con P.E.C. in data 02/08/2022, si è recato presso gli immobili citati nell'atto di pignoramento immobiliare, precisamente nel Comune di Catania (CT) in Corso Indipendenza n. 157 **piano secondo, scala B, composto da vani 5 catastali**, distinto all'Agenzia del Territorio **al foglio 28, particella 2457, subalterno 16**, categ. A/3, come risulta dall'allegato verbale di sopralluogo (**allegato A**). Il sottoscritto alle ore 9,30 della data fissata si presentava sui luoghi e, dopo aver atteso fino alle ore 10,30, non riscontrando alcuna presenza delle parti interessate, sospendeva le operazioni peritali. Successivamente, contattando l'amministratore di condominio dell'immobile, il sottoscritto ottiene informazioni per contattare l'esecutata sul lavoro e, nel rispetto della privacy, informava l'esecutata del procedimento e della necessità di eseguire il sopralluogo dell'immobile, concordando al 02/09/2022 ore 17 le operazioni peritali. A detta data il sottoscritto veniva accolto dall'esecutata per procedere all'interno dell'appartamento pignorato e dare inizio alle operazioni peritali. L'esecutata risulta residente nell'appartamento pignorato, anche se di fatto l'appartamento non è abitato da molto tempo ed è in stato di abbandono. Eseguiti i rilievi metrici e fotografici di ogni vano dell'appartamento, si verifica che lo stato di fatto non è coerente alla planimetria catastale estratta e sono evidenti variazioni nella distribuzione dei vani. Alle ore 18,30, confermata l'assenza di rappresentanti per la parte procedente, si sospendono le operazioni peritali.

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

Dall'atto di pignoramento immobiliare consegnato il 13/03/2019, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania il 1/7/2019 al numero reg. generale 25953 e registro





2, a cui risulta in proprietà per  $\frac{1}{2}$  ciascuno il seguente immobile:

**Catania - foglio 28, particella 2457, subalterno 16**, categ. A/3 (abitazione di tipo economico) ubicato in corso Indipendenza 157, proprietà per  $\frac{1}{2}$  del sig.

ASTE GIUDIZIARIE.it  
 e per  $\frac{1}{2}$  della sig.ra .....

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

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

Agli eseguiti l'immobile in oggetto per la quota di proprietà di  $\frac{1}{2}$  ognuno (in catasto già Fg. 28 part. 1075 sub. 16) è pervenuto per atto di vendita in Notar Salvatore Cultrera del 25/06/2013 rep. 24879, trascritto il 27/06/2013 ai nn.36334/29742, da potere dei signori



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

Da un'analisi della relazione notarile presente nel fascicolo di parte, lo scrivente ha avuto modo di accertare che gli immobili oggetto della procedura esecutiva per la proprietà in precedenza agli eseguiti sono così pervenuti:

-in parte (la quota di  $\frac{2}{30}$  ciascuno) per successione legittima in morte di



25/06/1990 (Uff. Reg. Catania den. 34 vol. 2694 del 29/05/1992), trascritta il 23/08/1991 ai nn.31387/23721;

- ed in parte (la quota di 10/75 ciascuno) per successione legittima in morte

08/07/2008 (Uff. Reg. Catania den. 22 vol.616/9 del 01/07/2009), trascritta il 29/03/2011 ai nn. 16766/11942;

N.B.: Risulta trascritta in data 19/11/2020 al nn.45534/30184 accettazione tacita d'eredità nascente da atto in Notar Cultrera Salvatore del 25/06/2013 rep.n.24879;

Alla predetta si  $\frac{1}{2}$  propria quota di pertinenza dell'immobile era così pervenuta:

- in parte (la quota di 1/2) per atto di vendita in Notar Luigi Manzo del 21/05/1990, trascritto il 25/05/1990 ai nn. 21108/16163;

- ed in parte (la quota di 5/30) per la sopracitata successione legittima in morte di

25/06/1990 (Uff. Reg. Catania den. 34 vol.2694 del 29/05/1992), trascritta il 23/08/1991 ai nn.31387/23721;

Risulta trascritta in data 19/11/2020 ai nn.45535/30185 accettazione tacita d'eredità nascente da atto in Notar Cultrera Salvatore del 25/06/2013 rep.n. 24879;

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

Non si richiedono integrazioni da parte dello scrivente.

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

Dall'analisi della documentazione presente nel fascicolo e da recente verifica si evidenziano le trascrizioni e le iscrizioni pregiudizievoli da cancellare con il decreto di trasferimento nel ventennio preso in esame. Gli immobili oggetto della presente relazione alla data 01/07/2019 risultano gravati dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:



**ISCRIZIONE N.36335/2671 del 27/06/2013** nascente da atto di mutuo in Notar Salvatore Cultrera del 25/06/2013 rep. 24880

A favore: Chebanca! S.p.A. - Milano (C.F. 10359360152);

Contro:

Oggetto: mutuo di euro 84.000,00, durata 25 anni, ipoteca euro 126.000,00 su:

- Abitazione di tipo economico (A/3) in Catania, Corso Indipendenza n. 157, piano 2, in catasto Fg. 28 part.1075 sub. 16 di vani 5;

**TRASCRIZIONE N.25953/19156 del 01/07/2019** nascente da pignoramento Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Catania del 08/04/2019

A favore: Chebanca! S.p.A. - Milano (C.F. 10359360152);

Contro:

Oggetto: sorte capitale non citata su:

- Abitazione di tipo economico (A/3) in Catania, Corso Indipendenza n. 157, in catasto Fg. 28 part. 2457 sub. 16 di vani 5;

**g. provveda alla identificazione catastale dell'immobile.**

Dalle recenti ricerche catastali storiche l'immobile oggetto della procedura esecutiva risulta così censito:

***Particelle corrispondenti al catasto terreni***

*Comune di CATANIA (C351A) (CT) Foglio 28 Particella 2457 .*

**Intestazione attuale:** (Allegato C certificazione catastale storica).

Informazioni riportate negli atti del catasto al 08/09/2022

**Dati identificativi:** Comune di CATANIA (C351) (CT) Foglio 28 Particella 2457 Subalterno 16.

**Classamento:** Rendita: Euro 322,79, Zona censuaria 1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani, Foglio 28 Particella 2457 Subalterno 16

**Indirizzo:** CORSO INDIPENDENZA n. 157 Piano 2



**Dati di superficie:** Totale: **89 mq.** Totale escluse aree scoperte: **86 mq.**

**Intestati catastali**

1.

27

2.

Diritto di: Proprieta' per ½ (deriva dall'atto 8).

**Atto 8.** del 25/06/2013 Pubblico ufficiale CULTRERA SALVATORE Sede ADRANO (CT) Repertorio n. 24879 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29742.1/2013 Reparto PI di CATANIA in atti dal 27/06/2013

**intestati originari dell'immobile**

**1. DEMANIO DELLA REGIONE SICILIANA RAMO LAVORI PUBBLICI**

dall'impianto al 30/06/1978 antecedente l'impianto meccanografico

(deriva dall'atto 1)

**Atto 1.** Impianto meccanografico del 30/06/1987.

2.

24,

**Atto 2.** ]

(CT) Repertorio n. 5275 - UK Sede CATANIA (CT) Registrazione Volume /1 n.

12840 - Voltura n. 3333/1981 in atti dal 07/11/1989. (Per la cronistoria dei successivi proprietari e atti collegati vedi allegato – C - Certificazione Catastale).

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

L'immobile oggetto del procedimento è destinato a civile abitazione ed è ubicato in zona **periferica** del Comune di Catania (CT) quartiere "San Leone". Urbanisticamente ricade in parte in zona destinata ad abitazioni di tipo economico e popolare e in parte in zona semintensiva.



**i. in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica.**

Lo scrivente, con richiesta di lettura all'archivio notarile di Catania, ha verificato che nell'atto originario del 30/06/1978, pubblico ufficiale Giuseppe SEMINARA, Sede Catania Rep. n. 3273 UR, Sede Catania registrazione vol. 71 n.12840, voltura n. 3333/1981 intestato a LA PERNA Raffaele, si legge: *“Contratto di riscatto anticipato di alloggio popolare costruito a totale carico della Regione siciliana. Successivamente con legge Regionale 12/5/1975 n. 21, veniva stabilito che il trasferimento in proprietà riguarda esclusivamente la proprietà dell'immobile e non anche quella dell'area d'impianto, mentre il prezzo di vendita dell'alloggio resta determinato nei modi e nei termini di cui all'art. 2 della L.R. 22/6/1960 n.27”* – Scheda del Piano Risanamento quartiere San Berillio costruito in base alla legge 19 maggio 1956 n. 33 – scheda n.37 **(non si rileva alcuna convenzione allegata all'atto o riferimento ad cssa)**. Inoltrata istanza all'ufficio della **Regione Siciliana - Dipartimento Regionale delle Finanze e del Credito Servizio 7 – Locazioni e patrimonio disponibile** (allegato - i) si apprende che, essendo la cessione dell'alloggio da parte del proprietario originario avvenuta in data antecedente all'entrata in vigore della predetta legge (L.r. n. 9 del 15/05/2013), il diritto di prelazione **non può più essere richiesto**. Inoltre, relativamente al diritto di superficie ovvero all'area di sedime, può essere inoltrata al detto ufficio apposita istanza ai sensi del **comma 1 dell'art. 2 della L.r. 09/06/1994 n. 28** (di seguito riportato) secondo lo schema in **cessione gratuita** allegato (vedi allegato I ).

***Art. 2. della L.r. 09/06/1994 n. 28 - Modalita' di cessione delle aree***

*1. Le aree di sedime degli edifici comprendenti gli alloggi popolari e dei locali adibiti ad uso diverso dall'abitazione, di cui all'articolo 5 della legge regionale 12 maggio 1975, n. 21, vengono cedute a titolo gratuito pro quota agli assegnatari contestualmente all'atto di trasferimento dell'alloggio o dei locali, mentre sono offerte in cessione gratuita agli attuali proprietari.*



**j. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme urbanistico/edilizie.**

Il fabbricato veniva originariamente edificato nell'anno 1959, con provvedimento del sindaco n. 704 del 24/07/1959 e nulla osta del 07/10/1959 intestato a Istituto per l'edilizia popolare di S. Berillio nell'ambito del 18° programma edilizio – Corso Indipendenza (Allegato G - Concessioni).

**k. verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria.**

Non si rilevano abusi o difformità per ampliamenti di superficie e volume. Sono evidenti variazioni nella distribuzione interna dei vani per l'eliminazione di tramezzature. La regolarizzazione comporta la redazione di una pratica di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata tardiva con sanzione di € 1000 oltre spese tecniche e di presentazione al Comune e certificazione di conformità degli impianti. La minima variazione nella distribuzione interna dei vani non comporta una variazione della rendita catastale per un aggiornamento obbligato precedente la vendita (Agenzia del Territorio circolare 2/2010; art. 19, co. 4 del D.L. n. 78/2010).

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

L'immobile non è di fatto occupato dall'esecutata residente, come dichiarato nel verbale di sopralluogo. Risultano spese pregresse di condominio non pagate negli ultimi due anni.

**m. elenchi ed individui i beni.**

L'immobile, *unità abitativa censita all'Ufficio del Territorio fabbricati nel Comune di Catania al foglio 28, particella 2457 sub 16, appartamento posto al piano secondo con prospetto sul corso Indipendenza e accesso da scala condominiale, composto da 5 vani, classe 3<sup>^</sup>, categ. A/3 (abitazione di tipo economico), rendita euro 322,79*, è ubicato nel Comune di Catania (CT), in Corso Indipendenza n. 157, scala B, piano secondo, in un fabbricato condominiale che si sviluppa su otto elevazioni fuori terra, strutturato con solai e pilastri in calcestruzzo armato, in zona periferica "quartiere San Leone". La zona è limitrofa ad altri fabbricati di tipo popolare e ad attività commerciali, supermercati, palazzetto dello sport e diverse scuole, ben collegata ed accessibile sia dalla rete viaria urbana che dall'asse attrezzato di Catania, recente bretella della tangenziale. L'unità



pignorata consiste in un appartamento di civile abitazione al piano secondo con ascensore, identificata in catasto fabbricati al **foglio 28, particella 2457 sub. 16**, a cui si accede dal n.c.157, dal cancello di entrata su corso Indipendenza all'androne condominiale, in seguito dalla scala comune o con ascensore che conduce al 2° piano. Dall'ingresso privato dell'appartamento, delimitato con porta blindata rivestita in legno, si accede direttamente al soggiorno/cucina con balcone prospiciente a ovest su veduta dell'interno. Sul lato sinistro del soggiorno si accede al ripostiglio e alla lavanderia, sul lato destro si accede al corridoio che porta alla camera da letto, al bagno con box doccia ed alla cameretta con balcone prospiciente il corso Indipendenza. L'appartamento si presenta in stato di abbandono, anche se di recente parziale ristrutturazione interna. È pavimentato a tappeto con mattonelle in gress di colore bianco solo nei vani principali, mentre nel bagno, cucina e lavanderia si trovano rivestimenti murali e pavimentazione di colore bianco. Gli infissi sono in alluminio e vetri, con tapparelle oscuranti a rullo in plastica; le porte interne sono in legno tamburato e con vetri. Le pareti ed i soffitti sono tinteggiati con idropittura. La porta d'accesso è blindata, con serratura di sicurezza. Gli impianti idrico, elettrico, citofonico, luci d'emergenza e d'antenna sono sottotraccia e conformi per l'epoca di realizzazione; è presente impianto di climatizzazione elettrico per il soggiorno e la cameretta. L'altezza media interna dei vani di m. 3,00. Le superfici effettivamente rilevate degli ambienti sono di seguito indicate:

1)	soggiorno/cucina	m <sup>2</sup>	33,87
2)	disimpegno	m <sup>2</sup>	4,35
3)	bagno	m <sup>2</sup>	3,50
4)	lavanderia	m <sup>2</sup>	3,20
5)	ripostiglio	m <sup>2</sup>	1,45
6)	cameretta	m <sup>2</sup>	12,24
7)	camera da letto	m <sup>2</sup>	14,96
	<b>totale superf. utile coperta</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b><u>73,57</u></b>
	<b>-superficie commerciale coperta (comprese tramezzature e muri) m<sup>2</sup></b>		<b><u>85,40</u></b>

**Superfici esterne d'ornamento:**



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

Balcone lato interno: mq.  $7,20 \times 0,30 =$  mq. 2,16

Balcone lato strada: mq.  $3,96 \times 0,30 =$  mq. 1,19

**Totale superficie commerciale appartamento:** mq.  $85,4+2,16+1,19 =$  **mq. 88,75;**

**Totale superficie utile:** mq.  $73,57 + 2,16+1,19 =$  **mq. 76,92;**

**n. determini il valore di ciascun immobile.**

*Valutazione.*

La determinazione dell'attuale valore di mercato degli immobili si ottiene tenendo conto dello stato in cui si trovano, dei loro pregi, dei difetti e di tutte le altre caratteristiche sia intrinseche che estrinseche (vedasi paragrafi "descrizione dell'immobile" e "stato di fatto"). Secondo la dottrina estimativa tale valore risulterà come media dei valori ottenuti applicando i seguenti metodi di stima: nel caso specifico verranno applicati il metodo "sintetico" e quello "analitico" che verranno di seguito esposti. Al fine di fornire il valore netto dell'immobile oggetto della procedura saranno detratti dal valore finale di stima: gli eventuali costi e sanzioni di regolarizzazione urbanistica e catastale, oltre alle somme dovute in base alla **riduzione del valore** di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene.

**Valutazione a mezzo metodo sintetico:** Questo metodo consiste nell'effettuare una serie di indagini di mercato, riferite al momento della stima, per immobili della stessa tipologia e zona. Il parametro utilizzato, viene adeguato alle condizioni generali ed alle caratteristiche dell'immobile considerato e applicato per la superficie commerciale determinata, paragonato in parte alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il calcolo della **superficie commerciale** dell'immobile, (rif. al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138) che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria, si determina misurando la superficie coperta al lordo delle murature interne ed esterne, misurando la



superficie delle pertinenze/aree esterne ed omogeneizzandole per ottenere la superficie commerciale totale. Il **valore commerciale** scaturisce, oltre che dalle suddette indagini di mercato, dal paragone della superficie commerciale per l'indice, proposto €/m<sup>2</sup> dalle quotazioni OMI, più appropriato, con adeguamenti di stima relativi allo stato di fatto dell'immobile considerato in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed al valore medio di vendita di immobili simili.

**Valutazione a mezzo metodo analitico:** Questo metodo consente di pervenire al giudizio di stima tramite la capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto ottenibile dall'immobile. Si valuta il valore mensile dell'affitto, alla data di redazione della presente perizia, in base alle contrattazioni di mercato locale. Il prodotto della superficie utile netta (la superficie utile netta si misura al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne "Superficie Equo canone: Legge 392 del 27.07.1978") adeguati alle caratteristiche dell'immobile e ai dati attuali di mercato moltiplicato per 12 fornisce il reddito **annuo lordo**. Il **reddito annuo netto** si ricava sottraendo al reddito lordo così determinato, le spese per i lavori periodici di manutenzione ordinaria e straordinaria, le imposte, le spese di sfitto e le inesigibilità; tali spese si stima che ammontino a circa il 30% del reddito lordo. Successivamente per il tipo di immobile si assume un tasso di capitalizzazione (derivante dal rapporto fra reddito annuo ricavabile e relativo valore di similari immobili della zona) che per gli immobili oggetto di stima è pari al valore  $r = 0,03$ . Si divide quindi il valore del reddito netto annuo per il tasso di capitalizzazione ottenendo quindi il **valore venale analitico** dell'immobile. Il valore dell'immobile sarà poi dato dalla media dei valori dei due metodi applicati (paragonato inoltre con i dati delle quotazioni OMI, €/mq. x mese). Per quanto descritto sopra si procede all'applicazione dei criteri di stima sul compendio immobiliare pignorato:

***unità abitativa censita all'Ufficio del Territorio fabbricati nel Comune di Catania al foglio 28, particella 2457 sub 16, posto al piano secondo con prospetto sul corso Indipendenza e accesso da scala condominiale, composto da 5 vani, classe 3<sup>a</sup>, categ. A/3***



(abitazione di tipo economico), rendita euro 322,79, è ubicata nel Comune di Catania (CT), in Corso Indipendenza n. 157, scala B, piano secondo.

**Totale superficie commerciale appartamento:** mq.  $85,4+2,16+1,19 = \underline{\text{mq. 88,75}}$ ;

**Totale superficie utile:** mq.  $73,57 + 2,16+1,19 = \underline{\text{mq. 76,92}}$ ;

In seguito ad indagini di mercato svolte nella zona, si è accertato che il valore medio per compravendita d'immobili simili per condizioni, finiture, tipologia, ubicazione, anno di costruzione si aggira max a € 1100 al metro quadrato di superficie commerciale o lorda (Allegato H – quotazioni rif. OMI: €/mq.750 max € 1100).

Secondo il metodo sintetico si assume su una serie di valori di mercato il valore €/m<sup>2</sup> 1100,00 quindi un **valore venale sintetico dell'immobile:**

$$V_s = \underline{88,75 \text{ m}^2} \times \text{€}/\text{m}^2 \text{ 1100,00} = \text{€ 97.625,00.}$$

Da indagini su una serie di valori di mercato condotte dallo scrivente e dalle caratteristiche/carenze proprie dello stesso immobile (verificati i dati OMI che per affitti in zona oscillano da € 2,60 ad € 3,90/mq) si perviene ad un valore del canone reale applicabile, per immobili tipo ubicati in zona, di € 4,50/m<sup>2</sup> Al mese con offerte sul mercato non inferiori ai 450 €/mese:

$$\underline{76,92 \text{ m}^2} \times \text{€ 4,50}/\text{m}^2 = \text{€ 347 Al mese che si arrotonda a € 350.}$$

totale annuo pari a € 4200, per quanto detto sopra si ha:

$$\text{Reddito netto annuo: } R_n = (\text{€ 4200} - 0,30 \times \text{€ 4200}) = \text{€ 2940}$$

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

$$\text{Valore venale analitico dell'immobile } V_a = 2940 / 0,03 = \text{€ 98.000,00}$$

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

$$V = (V_s + V_a)/2 = \text{€ } (\text{€ 97.625,00} + \text{€ 98.000,00}) / 2 = \text{€ 97.812,00}$$

In cifra tonda si ha:

**Valore di mercato dell'immobile: € 98.000,00, (diconsi Euro novantottomila/00).**

**-Riduzioni per regolarizzazione urbanistica e catastale dell'unità abitativa:**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- 1) C.I.L.A. presentata a lavori ultimati (sanzione): € 1000,00  
 2) oneri tecnici di redazione e presentazione pratica: € 1000,00  
 3) Aggiornamento catastale (DOCFA): € 500,00  
 4) diritti comunali di presentazione pratica: € 200,00

**Totale regolarizzazioni: € 2.700,00**

**VALORE RIDOTTO PER REGOLARIZZAZIONI : € 95.300,00**

**Riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi dei beni.**

del 15% del valore dell'immobile stimato € 95.300,00.

Valore di mercato dell'immobile **ridotto del 15%** ovvero di € 14.295,00, restano €81.005,00 che si arrotonda a **€ 81.000,00** (valore di vendita diconsi Euro ottantunomila/00).

**o. indichi l'opportunità di procedere alla vendita.**

**Divisibilità.** Ci troviamo alla presenza di una sola unità immobiliare, il piano di vendita sarà in unico lotto.

**p. alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna.**

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

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

Trattandosi di bene in proprietà quota ½ per ciascuno dei due esecutati, la valutazione verte sull'immobile per l'intero compendio.

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

Non necessita un progetto di divisione trattandosi di un unico compendio pignorato di proprietà per l'intero degli esecutati.

**ALLEGATI:**

- A – Verbale sopralluogo**
- B – Planimetria (stato di fatto)**
- C - certificazioni Catastali**
- D - planimetria catastale**
- E – Concessione edilizia e grafici**
- F - relazione fotografica**
- G - certificazione invii alle parti**
- H – quotazioni O.M.I.**
- I – Riscontro prelazione e aree di sedime**
- L - ispezioni ipotecarie**



Il sottoscritto ha determinato quanto sopra in base a considerazioni obiettive ed al ragionamento razionale, secondo scienza e coscienza, con esattezza e diligenza, al fine di far conoscere al Giudice la verità.

Catania,

*Il C.T.U.*

*(geom. Giuseppe Mangiò)*

