

Al Sig. G.E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli

Sezione Sesta Civile

Tribunale di Catania

Oggetto: Consulenza tecnica estimativa dei cespiti pignorati nella esecuzione immobiliare n. 336/2023 R.G.E. al fine di:

- a. **identificare 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. **verificare 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. **verificare 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. **accertare 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. segnalare tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- f. **accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g. provvedere 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. indicare previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i. accertare per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico-edilizia** indicando in quale epoca è stato 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, verificare l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valutare la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente le eventuali difformità;
- j. verificare, 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, chiarire, 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; precisare, infine, se pendano procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi;

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantificare gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verificare se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici Territoriali, allegandole in quota;

- k. accertare 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;
- l. elencare 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 ed 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, precisare 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;

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

o. allegare 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 acquisire la planimetria catastale dei fabbricati;

*p. accertare, 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; precisare 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** predisporre un progetto di divisione in natura tenendo conto*

Studio Tecnico Dott. Ing. Salvatore Bazzano
Via Canfora, 90 - 95128 - Catania - Tel /Fax 095507377
E-mail: sabazzano@tiscali.it - Pec: salvatore.bazzano@ingpec.eu

delle singole quote dei comproprietari. A tal fine individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare alcun 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, quantomeno, al valore più prossimo. Nel formare le porzioni il CTU 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.

Esecuzione immobiliare n. 336/2023 R.G.E.

PREMESSA

Con ordinanza del 16.09.2024, notificata via pec in data 17.09.2024, il sottoscritto dott. ing. Salvatore Bazzano, con studio in Catania, Via

Canfora n. 90, veniva designato dalla S.V. quale C.T.U. nella esecuzione immobiliare n. 336/2023 R.G.E.

Prestato il giuramento di rito in data 19.09.2024 in modalità telematica (cfr. all. 01), lo scrivente in data 24.09.2024 diramava avviso di convocazione per lettera raccomandata RR agli esecutati

(cfr. all. 2-3) e, via pec, all'avvocato

Salvatore Sampognaro, per PRISMA SPV Srl, allegando la comunicazione di inizio delle operazioni peritali, fissata per il giorno 10.10.2024 alle ore 10,00 sui luoghi, siti in Catania, Viale Mario Rapisardi, n. 367, e la ricevuta dell'avvenuta comunicazione per lettera raccomandata RR agli esecutati (cfr. all. 3-4-5).

In tale occasione sui luoghi, siti in Catania, Viale Mario Rapisardi, n. 367, piano terzo, interno C, erano presenti lo scrivente, il collaboratore geom. Gaetano Sciuto ed il Custode Giudiziario dott. Marco Vinci.

Individuato il cespite, tuttavia, veniva constatata l'assenza degli esecutati.

Sentito un vicino di casa, che forniva il nome dell'amministratore, il dott. Vinci si impegnava a mettersi in contatto con quest'ultimo al fine di ottenere indicazioni sulla reperibilità degli esecutati.

Nelle more veniva restituita al mittente la raccomandata RR per compiuta giacenza (cfr. all. 6).

Dopo varie difficoltà il dott. Vinci comunicava a questo CTU di aver concordato con l'avv. _____ del Foro di Catania, incaricato dagli esecutati, un sopralluogo per le ore 9,00 del 27.11.2024.

Alla data ed ora stabilite sui luoghi erano presenti, oltre allo scrivente, il dott. Marco Vinci, il geom. Gaetano Sciuto ed il dott.

Vincenzo Corso, figlio degli esecutati.

Alla presenza degli intervenuti, questo CTU effettuava rilievo metrico e fotografico dei vari ambienti annotando appunti in separato foglio.

Su richiesta dello scrivente, il dott. dichiarava che i suoi genitori sono coniugati ed in regime di comunione dei beni.

Alle ore 10,00 venivano concluse le operazioni peritali con la redazione dei verbali dello scrivente e del Custode Giudiziario (cfr. all. 7-8).

Nei giorni successivi questo consulente si attivava per raccogliere tutti i dati necessari per poter rispondere ai quesiti indicati nel mandato e, sulla base delle premesse e di tutti gli accertamenti effettuati, è in grado di redigere la seguente relazione di consulenza tecnica d'ufficio.

RELAZIONE

Cespite pignorato – Appartamento per civile abitazione sito in Catania, Viale Mario Rapisardi, 367, interno C, piano terzo.

a) identificare 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

Il cespite pignorato è stato perfettamente identificato ed è ubicato in Catania, Viale Mario Rapisardi, n. 367, al piano terzo di un corpo di fabbrica a otto livelli fuori terra con struttura portante in cemento armato con copertura piana.

Dati catastali

Dalla visura catastale effettuata in data 09.10.2024 (cfr. all. 11) il cespite, sito in Viale M. Rapisardi, n. 367, piano 3°, risulta censito al N.C.E.U. di Catania, Comune di Catania, al foglio 21, particella 436, sub 30, categoria A/3, classe 6, consistenza 5 vani, superficie catastale 122,00 mq (mq 116,00 escluse aree scoperte), rendita € 555,19 in ditta

con diritto di proprietà per 1/2 e

con diritto di proprietà per 1/2 come da atto del 24/05/1984 a rogito del Notaio TAMBURINO GAETANO, Sede CATANIA (CT), Repertorio n. 153039 - UR Sede CATANIA (CT) Registrazione n. 11808 registrato in data 11/06/1984 - C/V Voltura n. 5283.1/1984 - Pratica n. CT0365699 in atti dal 30/08/2007.

Confini

Il cespite confina a nord con V.le Mario Rapisardi, ad est con proprietà ad ovest con proprietà, vano ascensore, scala condominiale e cortile condominiale, a sud con proprietà (cfr. planimetria dei luoghi - all. 13).

Conformità dei dati

Il confronto fra i dati in atti e quelli acquisiti ha evidenziato la quasi totale conformità fra quanto pignorato, quanto risultante dalla planimetria catastale (cfr. all. 07) e quanto riscontrato sui luoghi (cfr. all. 13) a meno delle seguenti difformità:

- l'originaria lavanderia è stata accorpata alla cucina;
- una parte dell'originario corridoio è stata inglobata al salone realizzando un disimpegno;

- nel ballatoio interno sono state realizzate due verande, di cui una con funzioni di lavanderia.

b) verificare 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 indicati nell'atto di pignoramento sono corretti a meno della erronea indicazione "interno C", in quanto tale indicazione attiene ad altro corpo di fabbrica, con ingresso da Via Monreale.

Il pignoramento ha colpito l'intera proprietà dei debitori esecutati e sussiste piena corrispondenza fra atto di pignoramento e nota.

c) verificare 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;

Il cespite pignorato è di proprietà di

con

diritto di proprietà per 1/2 e

con

diritto di proprietà per 1/2, in regime legale di comunione dei beni.

d) accertare 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;

Il cespite è pervenuto ai signori

con

diritto di proprietà per 1/2 e

con

diritto di proprietà per 1/2 in regime legale di comunione dei beni, per atto del 24/05/1984, rep. 153039, raccolta 13591, a rogito del Notaio TAMBURINO Gaetano di CATANIA (CT), registrato in data 11.06.1984 al n. 11808 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 4.6.1984 ai nn. 23314 d'Ordine e 19021 Particolare.

*e) segnalare tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;*

L'accertamento è stato effettuato in modo completo.

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

Dalla certificazione in atti emergono le seguenti formalità pregiudizievoli alla titolarità ed alla libertà degli immobili in oggetto:

Ipoteca volontaria n. 1210 del 19.03.2012 a favore di UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma contro

e

e

(debitore non datore di ipoteca) per € 159.600,00, di cui € 106.400,00 per sorte capitale come da mutuo fondiario per venti anni con atto a rogito Notaio Scotto Di Clemente Roberto di Cesena, del 7/3/2012 rep 16503/8451;

Pignoramento Immobiliare del 7.6.2023 n. 20721, Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Catania del 17.05.2023 rep 4498, a favore di PRISMA SPV SRL con sede in Roma contro

e

g) provvedere 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;

Dalla visura catastale effettuata in data 09.10.2024 (cfr. all. 11) il cespite, sito in Viale M. Rapisardi, n. 367, piano 3°, risulta censito al

N.C.E.U. di Catania, Comune di Catania, al foglio 21, particella 436, sub 30, categoria A/3, classe 6, consistenza 5 vani, superficie catastale 122,00 mq (mq 116,00 escluse aree scoperte), rendita € 555,19 in ditta

con diritto di proprietà per 1/2 e

con diritto di proprietà per 1/2.

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

Dall'atto di acquisto del 24.05.1984 emerge che il cespite pignorato era pervenuto alla venditrice, vedova, con diritto di proprietà 1/1, in data anteriore all'1.9.1967 (cfr. all. 10).

Non occorre, pertanto, acquisire alcun certificato di destinazione urbanistica.

*j) accertare per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico-edilizia** indicando in quale epoca è stato 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, verificare l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valutare la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente le eventuali difformità;*

Alla luce di quanto accertato e riportato nel paragrafo h della presente relazione, risalendo l'immobile certamente ad epoca antecedente al 1967, come riportato nell'atto di provenienza, lo stesso, ai sensi e per gli effetti della legge 6 agosto 1967, N. 765, recante modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica del 17 agosto 1942, n. 1150, può ritenersi formalmente regolare sotto l'aspetto urbanistico ed amministrativo.

L'alloggio, allo stato di fatto, è conforme alla planimetria catastale a meno delle seguenti modifiche (cfr. all. 13):

- l'originaria lavanderia è stata accorpata alla cucina;
- una parte dell'originario corridoio è stata inglobata al salone realizzando un disimpegno;
- nel ballatoio interno sono state realizzate due verande, di cui una con funzioni di lavanderia.

k) verificare, 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, chiarire, 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; precisare, infine, se pendano procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantificare gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verificare se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici Territoriali, allegandole in quota;

Il cespite, come prima scritto, sotto l'aspetto urbanistico ed amministrativo deve ritenersi formalmente regolare e le difformità sono sanabili con semplice CILA.

Le spese per regolarizzare gli interni e le verande assommano a non meno di € 5.000,00 considerando diritti di segreteria, sanzioni, diritti catastali ed oneri professionali.

l) accertare 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;

In fase di accesso, unitamente al Custode Giudiziario, ai sensi dell'art 560 c.p.c., è stato constatato che la residenza dei debitori è presso l'immobile pignorato ed il dott. Vinci, nella qualità, ne ha affidato la custodia, come previsto dall'art. 560 c.p.c. enunciando tutte le prescrizioni previste dalla norma sul tema.

m) elencare 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 ed 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, precisare 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;

L'appartamento pignorato è ubicato in zona periferica di Catania ed esattamente al civico 367 di Viale Mario Rapisardi, al piano terzo di un edificio in cemento armato ad otto elevazioni fuori terra.

Il fabbricato, come indicato nell'atto di acquisto (cfr. all. 10) risale agli anni '50-'60 e certamente a data antecedente al rogito del 1963.

La destinazione della zona è di edilizia abitativa ad alta densità e sono presenti tutti i servizi essenziali quali mezzi pubblici, negozi e mercati.

L'alloggio è censito al N.C.E.U. di Catania, Comune di Catania, al foglio 21, particella 436, sub 30, categoria A/3, classe 6, consistenza 5 vani, superficie catastale 122,00 mq (mq 116,00 escluse aree scoperte), rendita € 555,19 in ditta

con

diritto di proprietà per 1/2 e

con

diritto di proprietà per 1/2.

L'alloggio confina a nord con V.le Mario Rapisardi, ad est con proprietà ad ovest con proprietà, vano ascensore, scala condominiale e cortile condominiale, a sud con proprietà (cfr. planimetria dei luoghi - all. 13).

Ai fini distributivi il cespite comprende un ingresso di mq netti 4,95 e lordi 6,70, un disimpegno di mq netti 4,40 e lordi 5,70, un corridoio di mq netti 8,10 e lordi mq 12,10, una cucina di mq 9,65 netti e 11,30 lordi, un wc di mq 4,65 netti e 5,70 lordi, e tre vani rispettivamente di mq netti 26,55 e lordi 32,70, di mq netti 20,20 e di mq lordi 21,70 e di mq netti 20,60 e lordi mq 25,70 per una superficie netta totale di mq 99,10 e lorda di mq 124,60 (cfr. planimetria all. 13).

Al cespite sono annessi un balcone aggettante su Viale Mario Rapisardi di mq 2,85 netti con superficie commerciale pari a mq 0,85, un balcone sul cortile interno di mq 6,10 netti con superficie commerciale di mq 1,83 e due verande, allocate sulla restante parte dello stesso ballatoio, con superficie netta rispettivamente di mq 7,50 e 1,70 e commerciale rispettivamente di mq 3,00 e di mq 0,68.

La superficie commerciale totale è pari a **mq 127,96**, avendo utilizzato quali coefficienti il 100% della superficie lorda dell'alloggio ed il 30% della superficie esterna per i primi 10 mq ed il 40% della superficie delle verande.

L'altezza degli ambienti dell'appartamento è di m. 3,10.

A livello di finiture, il cespite è in stato di sufficiente manutenzione, come si può evincere dalla consultazione delle foto (cfr. all. 09).

In particolare, gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e avvolgibili in legno; le porte interne sono anch'esse in legno, del tipo tamburato con vetro; la pavimentazione è stata realizzata con mattonelle dalle dimensioni di 30 x 30 cm. su tutta la superficie interna e la zoccolatura è in legno. Il servizio igienico ha le pareti rivestite in mattonelle di maiolica di cm 20 x cm 20 fino ad un'altezza di metri 2,00 e sono presenti lavabo, vaso igienico, bidet e vasca da bagno; anche la pavimentazione è stata realizzata con piastrelle dello stesso tipo.

La cucina presenta le pareti dell'angolo cottura rivestite fino ad un'altezza di metri 1,20 con maiolica, mentre le pareti dei vari ambienti, ad esclusione di quelle dei servizi, sono rivestite con carta da parati, ormai datata.

L'impianto elettrico, ancorché funzionante, è obsoleto e manca qualsiasi tipo di protezione a monte (cfr. foto 30).

Manca anche l'impianto di riscaldamento mentre sono presenti alcuni elementi a pompa di calore.

L'importo preventivabile per la messa a norma dell'impianto elettrico è di circa € 5.000,00 dovendosi necessariamente effettuare alcuni scassi e successivi ripristini o canalizzazioni in quanto, soprattutto nella zona del ballatoio interno e delle verande, si riscontrano diversi cavi pendenti che non danno alcun affidamento per la sicurezza, non essendo presenti magnetotermici differenziali.

n) determini il valore di mercato 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;

Si determina in questo paragrafo il valore venale attuale del cespite pignorato.

Per valore venale si intende il giusto prezzo che avrebbe l'immobile in una libera contrattazione di compravendita.

Tale valore viene determinato sulla base di quanto esposto nella parte descrittiva della presente consulenza ovvero tenendo conto di tutti quegli elementi che concorrono alla determinazione del valore del cespite quali sito, superficie, altezza di piano, condizioni di manutenzione e grado di appetibilità commerciale.

Per semplificare le operazioni di calcolo si indicheranno soltanto i prezzi unitari, determinati sulla base di un'approfondita indagine di mercato svolta sui luoghi nel periodo immediatamente precedente al deposito della presente relazione di consulenza e tenendo conto dei valori acquisiti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (cfr. all. 15).

Si adottano i criteri *a superficie commerciale, a vano utile ed a capitalizzazione di reddito.*

Stima a superficie utile commerciale

In base a quanto prima scritto sul il cespite, sulla zona e sulle attuali condizioni, può ragionevolmente attribuirsi un valore commerciale pari ad € 875,00/mq corrispondente al valore medio per edifici economici, in base alla classe ed alla categoria catastale, secondo i parametri rilevati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (cfr. all. 15) nel secondo semestre dell'anno 2023 per la zona D3, microzona catastale 16.

Si determina:

$$\text{mq } 127,96 \times \text{€ } 875,00/\text{mq} = \text{€ } 111.965,00$$

Stima a vano utile

Sempre con riferimento ai limiti prima indicati, il cespite si può assimilare a 3,5 vani utili ed accessori.

Assegnando il valore di € 25.000,00/vano si determina:

$$\text{Vani } 3,5 \times \text{€ } 30.000,00/\text{vano} = \text{€ } 105.000,00$$

Stima a capitalizzazione di reddito

In base ai prima citati parametri desunti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il prezzo equo del canone del cespite, può rientrare fra i 2,5 e 3,7 €/mq per mese; adottando il valore medio di 3,10 €/mq si determina un canone mensile di € 396,68, valore arrotondabile ad € 400,00 mensili, per un reddito lordo annuo di € 4.800,00.

Detraendo da tale cifra il 27,50% per oneri fiscali e manutenzione e capitalizzando il predetto importo al 3,00% si ottiene una capacità cauzionaria pari ad € 116.000,00.

Valore medio

La media dei tre precedenti valori, calcolati con criteri diversi, fornisce il più probabile prezzo di mercato del cespite, che è pari ad € **110.988,33**.

A tale importo devono essere detratti:

- | | |
|--|-------------|
| - il costo per adeguamento impianto elettrico | € 5.000,00 |
| - il costo per la regolarizzazione del cespite | € 5.000,00 |
| Sommano | € 10.000,00 |
- per un residuo valore di € **100.988,33**.

Ai fini della assenza di garanzia per vizi del bene da porre all'asta, si opera la riduzione del 15% e si determina il definitivo valore di stima in € 85.840,08, valore questo arrotondabile per difetto ad € **85.000,00**.

Tale valutazione è stata effettuata tenendo conto delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria).

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

Il cespite è unico, per cui si può procedere alla vendita.

Valore di stima € **85.000,00**

p) allegare 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 acquisire la planimetria catastale dei fabbricati;

I luoghi sono ben visibili nelle foto allegate dalla n. 1 alla n. 30 (cfr. all. 9).

Lo scrivente allega alla presente consulenza non solo la planimetria catastale del cespite (cfr. all. 12), ma anche quella dello stato di fatto reale con indicazione delle superfici nette e lorde (cfr. all. 13) e quella relativa allo stato di fatto con l'indicazione dei coni ottici di tutte le foto effettuate (cfr. all. 14).

*q) accertare, 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;
precisare in particolare se il bene risulti comodamente
divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che
potrebbero essere separate a favore della procedura;

Il cespite pignorato è autonomo.

r) nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota
predisporre un progetto di divisione in natura tenendo conto
delle singole quote dei comproprietari. A tal fine individuare
lotti omogenei, senza necessariamente frazionare alcun 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,
quantomeno, al valore più prossimo. Nel formare le porzioni il
CTU 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

Studio Tecnico Dott. Ing. Salvatore Bazzano
Via Canfora, 90 - 95128 - Catania - Tel /Fax 095507377
E-mail: sabazzano@tiscali.it - Pec: salvatore.bazzano@ingpec.eu

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

Il cespite non rientra nella tipologia del paragrafo.

ALLEGATI

Fanno parte integrante della presente consulenza:

- All. 01 – Giuramento telematico;
- All. 02 – Comunicazione accesso sui luoghi;
- All. 03 – Ricevuta della raccomandata RR agli esecutati;
- All. 04 – Pec al difensore di parte esecutante;
- All. 05 – Ricevuta di avvenuta consegna;
- All. 06 – Raccomandata restituita per compita giacenza;
- All. 07 – Verbale delle operazioni peritali;
- All. 08 – Verbale del custode giudiziario;
- All. 09 – Foto dei luoghi;
- All. 10 – Atto di compravendita e nota di trascrizione;
- All. 11 – Visura catastale;
- All. 12 – Planimetria catastale;
- All. 13 – Planimetria con superfici;
- All. 14 – Planimetria con punti di ripresa foto;
- All. 15 – Valori OMI – Agenzia delle Entrate.

Tanto dovevasi con riferimento al mandato conferito.

Catania, li 12.12.2024

IL C.T.U.

Dott. Ing. Salvatore Bazzano