

## TRIBUNALE DI CATANIA

*Sesta sezione civile**Esecuzioni mobiliari ed immobiliari*

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA

ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 404/2019 R.G. Es.

\*\*\* \*\*

**1) NOMINA E MANDATO DELLA CONSULENZA**

La nomina è stata disposta dall'Ill.mo Giudice Floriana Gallucci in data 22/11/2021; con lo stesso provvedimento il Magistrato ha conferito al sottoscritto ing. Salvatore Castorina, con studio tecnico in Zafferana Etnea via Roma n° 385, il seguente mandato:

- 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 a 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 dei beni**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento **per la incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- f. **accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g. provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;



- h. indichi previa acquisizione o aggiornamento del **certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del bene 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^ 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 connessi (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e 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;

- r. 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;

- 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 di 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 dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui identità 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 delle spese dovrebbero essere anticipate dal creditore precedente.

\*\*\* \*\*

Le operazioni peritali, previa nota raccomandata alle parti del 12/03/2022, hanno avuto inizio in data 22/03/2020 alle ore 15,30 sui luoghi oggetto di stima.



Alle 16,00 sui luoghi oggetto di stima, per l'assenza del debitore esecutato, le operazioni sono state rinviate a data da destinarsi dovendosi procedere agli incumbenti del caso per l'accesso forzoso.

Successivamente, il giorno 14 del mese di aprile 2022, con l'ausilio della polizia di stato, si è potuto dare seguito alle operazioni peritali.

Ultimate le operazioni peritali sui luoghi in data 14/04/2022, il sottoscritto CTU ha esperito le opportune e necessarie indagini tecniche ed economiche al fine di cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato affidatogli; le risultanze ottenute sono rassegnate nella presente relazione, corredata della documentazione necessaria.

## **2) SVOLGIMENTO DEL MANDATO**

### **Risposta al quesito a)**

Gli immobili insistono nel Comune di Catania e precisamente:

porzione di fabbricato ubicato in via Dei Cordai n. 132 piano primo, composto da due appartamenti contigui. Confinanti nell'insieme a nord con cortile comune, ad est con la via Dei Cordai, ad ovest con altro cortile comune e a sud con proprietà di terzi. (cfr. Alleg. 2).

In catasto distinti con due subalterni, ma di fatto costituenti unica unità immobiliare, rispettivamente di due vani ed accessori e di un vano ed accessori. Il tutto censito al N.C.E.U. di detto comune al foglio 69 particella 12320 sub 2, via Dei Cordai n. 132 piano primo, categoria A/4, classe 6, vani 3,5, rendita catastale € 162,68 e al foglio 69 particella 12320 sub 3, via Dei Cordai n. 132 piano primo, categoria A/4, classe 6, vani 2,5, rendita catastale € 116,20.



Detto immobile risulta appartenere a [REDACTED]

[REDACTED] (cfr. Alleg. 1 foto nn. 1-23).

**Risposta al quesito b)**

Dall'analisi della documentazione in atti si riscontra piena corrispondenza tra atto di pignoramento rep. 4799 del 03/05/2019 e nota di trascrizione del 20/06/2019 con riguardo ai soggetti interessati e al cespite pignorato. Più precisamente il creditore procedente **Credito Emiliano S.p.A.** ha sottoposto a pignoramento i seguenti cespiti immobiliari:

- abitazione di tipo popolare nel Comune di Catania in catasto fabbricati al foglio 69, part. 12320 sub 2, categoria A/4 per la quota di proprietà di 1/1;
  - abitazione di tipo popolare nel Comune di Catania in catasto fabbricati al foglio 69, part. 12320 sub 3, categoria A/4 per la quota di proprietà di 1/1;
- (cfr. alleg. 2);

Il soggetto pignorato risulta:

[REDACTED]  
[REDACTED];

**Risposta al quesito c)**

Come da certificazione notarile in atti, i diritti relativamente agli immobili di cui al punto a), al [REDACTED] sono pervenuti:

- per acquisto fattone con atto del 22/12/2006, notaio Emanuele Magnano di San Lio di Catania rep. 43437, trascritto il 23/12/2006 ai nn. 83320/48459, da potere [REDACTED]

[REDACTED] (cfr. Alleg. 3);



- ai venditori gli immobili pervenivano per acquisto fattone, in regime di comunione dei beni, con atto del 20/10/1979, notaio Ercole Ponte di Catania rep. 38257, trascritto il 30/10/1979 ai nn. 35365/29507 da potere di [REDACTED]

**Risposta al quesito d)**

Esistono nel ventennio anteriormente alla trascrizione del pignoramento rep. 4799 del 03/05/2019, trascritto il 20/06/2019 ai nn.ri 24429/18040 le seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli (cfr. certificazione notarile in atti):

**1) Trascrizione nn. 38519/28328 del 25/11/2000** pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Catania in data 27/07/2000, rep 3730.

**A favore** di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma, codice fiscale 00651990582,

**Contro** [REDACTED]

**2) Iscrizione nn. 83321/23729** del 23/12/2006 ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario con atto del 22/12/2006, notaio Emanuele Magnano di San Lio di Catania, rep. 43438,

**A favore:** Credito Emiliano S.p.A. con sede in Reggio Emilia codice fiscale 01806740153,



Contro

Capitale di euro 75.000,00 – ipoteca di euro 150.000,00, durata 25 anni.

**3) Trascrizione nn. 24429/18040** del 20/06/2019 pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Catania in data 03/05/2019, rep. 4799,

**A favore** di Credito Emiliano S.p.A. con sede in Reggio Emilia codice fiscale 01806740153.

Contro:

Risposta al quesito e)

La documentazione in atti ha consentito un accertamento esaustivo dell'immobile in oggetto.

Risposta al quesito f)

Si riportano di seguito le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli da cancellare con decreto di trasferimento:

- **Trascrizione nn. 38519/28328 del 25/11/2000** pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Catania in data 27/07/2000, rep 3730.

**A favore** di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma, codice fiscale 00651990582,

Contro

- **Iscrizione nn. 83321/23729** del 23/12/2006 ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario con atto del 22/12/2006, notaio Emanuele Magnano di San Lio di Catania, rep. 43438,

**A favore:** Credito Emiliano S.p.A. con sede in Reggio Emilia codice fiscale 01806740153,

**Contro** [REDACTED]

- **Trascrizione nn. 24429/18040** del 20/06/2019 pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Catania in data 03/05/2019, rep. 4799,

**A favore** di Credito Emiliano S.p.A. con sede in Reggio Emilia codice fiscale 01806740153.

**Contro:** [REDACTED]

**Risposta al quesito g)**

Dalle risultanze catastali, l'immobile oggetto della presente relazione risulta essere censito in ditta a [REDACTED]

- catasto fabbricati del comune di Catania foglio 69 particella 12320 sub 2, categoria A/4, classe 6, vani 3,5, superficie catastale totale mq 40, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 40, rendita catastale € 162,68, via Dei Cordai n. 132 piano primo;

Dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie; variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario; impianto meccanografico del 30/06/1987.

- catasto fabbricati del comune di Catania, foglio 69 particella 12320 sub 3, categoria A/4, classe 6, vani 2,5, rendita catastale € 116,20. via Dei Cordai n. 132 piano primo;

Dati derivanti da: variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario; impianto meccanografico del 30/06/1987. (cfr. all. 2).

**Risposta al quesito h)**

Il bene esecutato si compone di n. 2 appartamenti posti al piano 1° dell'edificio ubicato in via Dei Cordai n. 132 a Catania.

**Risposta al quesito i)**

Per gli appartamenti ubicati a Catania in via Dei Cordai n. 132 piano primo, distinti in Catasto al foglio 69 part. 12320 sub 2 e 3, data l'età di costruzione antecedente al 1960, non si sono svolte particolari indagini riguardo la regolarità edilizia. Si evidenzia però la difformità delle piante catastali rispetto a quanto riscontrato sui luoghi. Più specificatamente la ricerca effettuata presso l'Ufficio Provinciale del Territorio ha mostrato l'esistenza, in archivio, di una sola pianta catastale, quella per l'immobile identificato con il sub 2. L'esame della pianta catastale del sub 2 ha, però, evidenziato che quanto riportato nella suddetta pianta ricomprende anche l'intera superficie dell'immobile identificato con il sub 3. Se ne deduce che il piano primo dello stabile di via Dei Cordai n. 132, originariamente costituito da un solo appartamento individuato con il sub 2, sia stato successivamente frazionato in due mini-appartamenti oggi identificati con i sub 2 e 3.



Ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Catania hanno dato esito negativo riguardo l'esistenza di atti autorizzativi volti alla trasformazione di un'unica unità immobiliare (sub 2) in due unità più piccole (sub 2 e sub 3). Si evidenzia che le difformità riscontrate sui luoghi hanno modificato, in maniera marginale, l'assetto della distribuzione interna dell'appartamento originario identificato con il sub 2 (cfr. Alleg. 4).

**Risposta ai quesiti j)-k)**

Gli immobili riportati al Catasto Fabbricati del Comune di Catania, al foglio 69, particella 12320 sub 2 e 3 sono stati oggetto nel tempo, di lavori di manutenzione straordinaria che hanno modificato, seppur in maniera marginale, l'assetto originario della distribuzione interna degli appartamenti. Con la legislazione vigente, la tipologia dei lavori effettuati ricade all'interno dell'art. 3 comma 1 lettera b del DPR 380/2001 che testualmente recita "sono interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso".

L'art. 6 del DPR 380/2001 riconduce nell'attività di "**edilizia libera**" **gli interventi di manutenzione straordinaria effettuati all'interno dell'appartamento pignorato**, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio.

Il sig. [REDACTED], in riferimento ai lavori di manutenzione straordinaria effettuati all'interno dei mini-appartamenti, ha dichiarato che



gli stessi sono stati realizzati senza alcuna autorizzazione e/o concessione edilizia.

**Risposta al quesito l)**

Le difformità riscontrate rispetto all'unica pianta catastale depositata presso l'Ufficio Provinciale del Territorio riguardano sole le partizioni interne.

Alcuni tramezzi divisorii sono stati demoliti ed alcune bucatore chiuse (cfr. alleg. 4); l'operazione è stata effettuata per consentire una diversa fruizione degli spazi interni. Anche se questi lavori di manutenzione straordinaria, per come dichiarato dal ██████████ non sono stati preceduti da specifica comunicazione di inizio lavori, gli stessi possono essere ricompresi nell'alveo dei lavori di "edilizia libera" ai sensi dell'art. 6 del DPR 380/2001. L'opera di manutenzione straordinaria effettuata necessita, però, di una variazione della pianta catastale depositata, al fine di rendere coerenti i lavori effettuati con quanto dichiarato e depositato al N.C.E.U.

**Risposta ai quesiti m)-n)**

Non risulta l'esistenza di vincoli e oneri, anche di natura condominiale sull'immobile pignorato.

**Risposta al quesito o)**

L'immobile pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

**Risposta al quesito p)**

Gli immobili pignorati fanno parte dell'edificio condominiale di via Dei Cordai n. 132; non risultano a carico degli appartamenti, oggetto della procedura esecutiva, spese fisse di gestione condominiale. Al momento del sopralluogo non risultano, altresì, deliberate a carico degli appartamenti spese di manutenzione straordinaria. Va precisato che gli immobili pignorati



versano in cattivo stato di manutenzione. Saranno, pertanto, necessari, lavori di manutenzione straordinaria di cui dovrà farsi carico il nuovo acquirente.

**Risposta al quesito q)**

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva sono attualmente occupati.

Il sub 2 risulta abitato

[REDACTED]

**Risposta al quesito r)**

1. Trattasi di un appartamento composto di due vani e accessori posto al primo piano dell'edificio sito in via Dei Cordai n. 132, risultante nel N.C.E.U. al foglio 69, particella 12320 sub 2, via Dei Cordai n. 132, categoria A/4, classe 6, consistenza 3,5 vani, rendita catastale € 162,68.

L'appartamento presenta condizioni di manutenzione scadenti. Le strutture portanti dell'edificio sono in conglomerato cementizio armato. I tramezzi divisorii intermedi originari sono in laterizio forato e risultano intonacati da ambo i lati. I pavimenti sono in monocottura, gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato, le porte interne in tamburato di legno. Gli impianti idraulici sono in tubazioni sottotraccia; vasi, lavabi, bidets sono in porcellana di tipo commerciale; le rubinetterie sono in ottone cromato predisposte per l'erogazione sia di acqua calda che fredda; l'impianto elettrico e di illuminazione **risultano non adeguati** ai sensi della legge



46/90 e successive modificazioni; non è presente l'impianto di riscaldamento a termosifoni. Si riscontra l'impianto citofonico e l'impianto tv.

- 2. Trattasi di un appartamento composto di un vano e accessori posto al primo piano dell'edificio sito in via Dei Cordai n. 132, risultante nel N.C.E.U. al foglio 69, particella 12320 sub 3, via Dei Cordai n. 132, categoria A/6, classe 6, consistenza 2,5 vani, rendita catastale € 116,20.**

L'appartamento presenta condizioni di manutenzione scadenti. Le strutture portanti dell'edificio sono in conglomerato cementizio armato. I tramezzi divisorii intermedi originari sono in laterizio forato e risultano intonacati da ambo i lati. I pavimenti sono in scaglietta di cemento, gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato, le porte interne in tamburato di legno. Gli impianti idraulici sono in tubazioni sottotraccia; vasi, lavabi, bidets sono in porcellana di tipo commerciale; le rubinetterie sono in ottone cromato predisposte per l'erogazione sia di acqua calda che fredda; l'impianto elettrico e di illuminazione **risultano non adeguati** ai sensi della legge 46/90 e successive modificazioni; non è presente l'impianto di riscaldamento a termosifoni. Si riscontra l'impianto citofonico e l'impianto tv.

**Risposta al quesito s)**

I cespiti pignorati sono ubicati in zona centrale del comune di Catania (appartamenti ubicati in via Dei Cordai n. 132 piano primo); è stato accertato (da indagini di mercato e attraverso i dati forniti dall'Agenzia del Territorio – quotazioni immobiliari II semestre 2021) che il prezzo medio di

mercato per la compravendita di immobili aventi la stessa destinazione d'uso varia tra 700,00 €/mq (Agenzia del Territorio) e 720,00 €/mq (indagini di mercato) di superficie lorda (abitazioni di tipo economico).

**L'abitazione identificata dal sub 2** ha una superficie lorda coperta, desunta dal rilievo effettuato sui luoghi, pari a 56,70 mq e una superficie scoperta (balconi) pari a 1,56 mq.

**L'abitazione identificata dal sub 3** ha una superficie lorda coperta, desunta dal rilievo effettuato sui luoghi, pari a 39,85 mq e una superficie scoperta (balconi) pari a 1,16 mq.

Il prezzo medio unitario accertato per l'abitazione è di:

$$(700,00 \text{ €/mq} + 720,00 \text{ €/mq}) / 2 \approx 710,00,00 \text{ €/mq}$$

Considerato, altresì, che il sopralluogo degli immobili ha messo in luce degli spazi esterni adibiti a balconi e che per tali superfici di ornamento si può

considerare, ai fini della valutazione, una percentuale pari al 25% si ha:

**Abitazione sub 2**

- abitazione 56,70 mq \* 710,00 €/mq = € 40.257,00

- balconi 1,56 mq \* 710,00 €/mq \* 0,25 = € 276,90

€ 40.533,90

Riepilogando, l'ammontare del cespite pignorato **sub 2** allo stato commerciabile risulta di € 40.533,90.

**Abitazione sub 3**

- abitazione 39,85 mq \* 710,00 €/mq = € 28.293,50

- balconi 1,16 mq \* 710,00 €/mq \* 0,25 = € 205,90

€ 28.499,40



Riepilogando, l'ammontare del cespite pignorato **sub 3** allo stato commerciabile risulta di € **28.499,40**

**Risposta al quesito t)**

E' stata operata una riduzione del prezzo di mercato pari al 15%, per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto; **ne consegue che il prezzo unitario ultimo da applicare nella stima del valore dell'immobile corrisponde ad 603,50 €/mq** (€ 710,00\*0,85).

L'ammontare, pertanto, dei cespiti pignorati viene rideterminato in

**Abitazione sub 2**

- abitazione 56,70 mq\*603,50 €/mq = € 34.218,45
- balconi 1,56 mq\*603,50 €/mq\*0,25 = € 235,36
- € 34.453,81

**Abitazione sub 3**

- abitazione 39,85 mq\*603,50 €/mq = € 24.049,47
- balconi 1,16 mq\*603,50 €/mq\*0,25 = € 175,01
- € 24.224,48

**Risposta al quesito u)**

La vendita dei beni eseguita andrà effettuata in **unico lotto** trattandosi di due appartamenti contigui, in catasto distinti con due subalterni, ma di fatto costituenti unica unità immobiliare.

**Risposta al quesito v)**

Per il rilievo fotografico confrontare l'Allegato 1

**Risposta al quesito w)**

Dalla documentazione in atti e dalle visure catastali emerge che i beni censiti al N.C.E.U. del Comune di Catania al foglio 69 part. 12320 sub 2 e sub 3 appartengono al debitore esecutato:

[REDACTED]

[REDACTED]

Non esistono, pertanto, difficoltà alla vendita del bene pignorato.

**Risposta al quesito x)**

Non si riscontrano beni pignorati in quota.

Tanto dovevasi in esecuzione del mandato affidatomi.

Allegati: rilievo fotografico (**all. 1**), dati catastali (**all. 2**), atti di compravendita (**all. 3**), rilievo dello stato dei luoghi e delle difformità riscontrate (**all. 4**), verbale di sopralluogo (**all. 5**), ricevute di avvisi di convocazione e di consegna perizia estimativa alle parti (**all. 6**).

