

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: Relazione di consulenza tecnica d'ufficio disposta dal **G.E. Dott.ssa Venera FAZIO** in merito alla procedura Esecutiva Immobiliare N° 431/2021 R.E.S. **promossa da PROSEIN PRODUZIONE E SERVIZI INDUSTRIALI srl**,
contro 

Premessa.

A seguito decreto di nomina del 27/08/2024, il G.E. dott.ssa Venera FAZIO nominava esperto stimatore 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. Lo scrivente C.T.U. giurava ed accettava l'incarico in data 02/09/2024 e, sulla scorta di tutti gli elementi acquisiti, espone la presente relazione di stima, che si articola nei seguenti paragrafi, come da descrizione nei quesiti del mandato del G.E.:

- 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 gravino 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. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico
- j. In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria.
- k. verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono



- l. In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile.
- m. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri.
- n. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati.
- o. verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.
- p. accerti l'importo annuo delle spese fisse.
- q. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi.
- r. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita.
- s. determini il valore di mercato di ciascun immobile.
- t. tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.
- u. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto.
- v. alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna.
- w. accerti, nel caso si tratti di bene indiviso.
- x. nel caso in cui siano presenti più beni pignorati.

Descrizione del mandato.

Il mandato, così come espresso nel decreto di nomina, è qui di seguito descritto:

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 procedente;

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

g. provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

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

i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

j. In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n.380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

k. verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.

l. In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state

emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

m. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

n.verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;

o.verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

p. accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

q. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).

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 della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);



f. 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. 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;

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 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.

L'ill.mo Giudice Dott.ssa **Venera FAZIO** assegnava al sottoscritto il termine di **giorni 120 (centoventi) dal giuramento/accettazione del 02/09/2024**, per il deposito della presente relazione di consulenza tecnica e **fissa la data dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita alla data del 25/02/2025. La relazione sarà inviata alle parti 30 gg. prima dell'udienza.**

a. identifichi esattamente i beni pignorati.

Le operazioni peritali hanno avuto luogo il giorno 25 del mese di settembre 2024, alle ore 9:30. Lo scrivente aveva comunicato la data prevista per il sopralluogo alla parte esecutata tramite lettera raccomandata, inviata il 07/09/2024 con ricevuta di ritorno, e con p.e.c. alla parte procedente rappresentata dall'avvocato Loretta RUSSO. Il giorno

predisposto al sopralluogo l'esecutato consente al sottoscritto di iniziare le operazioni peritali. Si procede pertanto ai rilievi planimetrici e fotografici.

Gli immobili sono ubicati in via Quieta nel **Comune di Catania (CT)** e risultano:

1) **appartamento** per civile abitazione con accesso comune condominiale dal n.c. 14, ubicato al piano terzo e composto da vani catastali sei, il tutto meglio identificato nel Catasto Fabbricati di detto Comune, al foglio 14 particella 2135, sub. 20, cat. A/2. rendita euro 681,72; la planimetria catastale non risulta reperibile agli atti dell'archivio catastale.

2) **garage** con accesso dal passo carrabile con numero civico 10 di via Quieta, al piano seminterrato censito in Catasto Fabbricati al foglio 14, particella 2135, sub. 37, cat. C/6, classe 10, consistenza mq. 16, rendita euro 104,12. La planimetria catastale non risulta reperibile agli atti dell'archivio catastale.

L'appartamento ha accesso condominiale da via Quieta n.14, è in una palazzina di cinque piani con copertura a lastrico solare. L'immobile risulta in buono stato di conservazione. Non è stato possibile ottenere la planimetria catastale richiesta all'Ufficio del Territorio, in quanto non inserita nell'archivio informatico, per questo si è richiesta copia cartacea direttamente da recuperare nell'archivio ordinario e con tempi di riscontro lunghi. L'appartamento è l'attuale residenza del proprietario. Da quanto visto sommariamente non si riscontrano abusi (da evidenziare la difformità per la veranda nel balcone della cucina). Al piano seminterrato risulta il garage in possesso all'esecutato, ubicato ad angolo, adiacente a est con vano condominiale chiuso e frontalmente con accesso esterno alla corsia di manovra esterna (allegato A- atto originario); l'accesso è pedonale dalla scala e con uscita carrabile dal civico n.10; lo stato di conservazione è discreto, non si riscontrano difformità. Si consideri che l'ubicazione è data solo dal possesso dell'esecutato e non dal riscontro planimetrico

catastale, in quanto mancante. Alle ore 12.00, eseguiti i rilievi, si sospendono le operazioni peritali (ALLEGATO – B – VERBALE SOPRALLUOGO).

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

Si verifica la correttezza dei dati dell'atto di pignoramento immobiliare, notificato il 04/06/2021, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania il 17/09/2021 con presentazione n.10 al numero 31440 di registro particolare e 41570 di registro generale, a favore di "PRO.SE.IN. PRODUZIONE E SERVIZI INDUSTRIALI S.R.L." con sede a Catania (CT) C.F. 03057430872 contro l'esecutato nel procedimento: [REDACTED]

[REDACTED], a cui risultano intestati i seguenti immobili ubicati in **Via QUIETA nn.c. 14-10**, riportati in catasto fabbricati (C351) del Comune di **Catania**:

- 1) **abitazione** di tipo civile (A2) di vani 6, al foglio **14 particella 2135, sub. 20**;
- 2) **garage** (C6) consistenza mq.16, al foglio **14 particella 2135 sub. 37**.

lo scrivente ha accertato che il pignoramento ha colpito esattamente la quota spettante al debitore esecutato, 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.

La proprietà piena è in capo al debitore, giusto atto di donazione del 07.06.2007 in Notaio Marco CANNIZZO di Catania rep. n. 37939, racc. 21064, trascritto il 21/06/2007 ai nn. Reg. particolare 25577 Reg. generale 44889.

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

Da un'analisi della relazione notarile presente nel fascicolo di parte e dai riferimenti tratti dalle visure catastali storiche, lo scrivente ha avuto modo di accertare la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data del pignoramento immobiliare.

Detti immobili sono pervenuti all'esecutato come segue:

1) la piena proprietà del locale garage sito in Catania, via Quieta n.10, al piano seminterrato, esteso nell'intero mq.16, censito in ditta a Catania Vito, come sopra identificato, al catasto fabbricati del Comune di Catania al foglio 14. particella n. 2135 sub 37. Z.C. 1, categ. C6, cL.10, consistenza mq.16, Rendita €. 104,12, via Quieta n.10, piano S-1, (derivante dalla originaria particella 1083 sub 37 per variazione d'ufficio scaturente da bonifica identificativo catastale);

2) la piena proprietà dell'appartamento al terzo piano, in Catania, via Quieta n.14, composto nell'intero da sei vani catastali, censito, in ditta [REDACTED] al catasto fabbricati del Comune di Catania al foglio 14, particella 2135 sub 20, categ. A/2, c1.4, consistenza vani 6, rendita € 681,72, via Quieta n.14, piano 3, (derivante dalla originaria particella 1083 sub 20 per variazione d'ufficio scaturente da bonifica identificativo catastale). A [REDACTED] immobili sono pervenuti, per la quota pari a 11/12 indivisi, in forza di atto di donazione rogato dal notaio Marco Cannizzo di Catania del 7 giugno 2007, repertorio 37939/21064, trascritto il 21/06/2007 ai nn.44889/25577 da potere della madre [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 8/12 indivisi e dei [REDACTED] nat [REDACTED] [REDACTED] A [REDACTED] per 1/12 indiviso nonché ai suoi danti causa [REDACTED] indivisi e a [REDACTED] [REDACTED], erano pervenuti in forza della successione del rispettivo coniuge e padre [REDACTED] (den. n. 20 vol.402 del 25/5/2007 trascritta il 18/03/2010 ai nn.18580/9326).

Al [REDACTED] beni erano pervenuti per la quota pari a 6/12 indivisi in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] sopra citata che acquistò i restanti 6/12 indivisi, in forza di atto di compravendita rogato dal Notaio C. Nicosia di Catania in data 19 settembre 1979.

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 qui le trascrizioni e le iscrizioni pregiudizievoli da cancellare con il decreto di trasferimento nel ventennio preso in esame. L'immobile oggetto della presente relazione alla data del 12/11/2024 risulta gravato dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:

1) IPOTECA LEGALE iscritta l'1/3/2010 ai nn.12438/4457, per il montante di euro 110.780,76 (sorte capitale euro 55.390,38), sulla proprietà della quota pari a 11/12 indivisi del garage e dell'appartamento siti in Catania, via Quieta, identificati catastalmente con le particelle 1083 sub 37 e 1083 sub 20 del foglio 14 (oggi particella 2135 sub 37 e particella 2135 sub 20). **A favore** della SERIT SICILIA SPA, con sede a Catania (codice fiscale 04739330829) e **contro**: [REDACTED] come sopra identificato, nascente da Atto pubblico amministrativo rep. n.190898/2009 del 12/02/2010.

2) Verbale di pignoramento immobili trascritto il 17/09/2021 ai nn.41570/31440, nascente da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Catania del 4/6/2021, n.4294/2021, sulla piena proprietà del garage e dell'appartamento siti in Catania, via Quieta, identificati catastalmente al foglio 14, particella 2135 sub 37 e particella 2135 sub 20; **a favore** di: PRO.SE.IN. PRODUZIONE E SERVIZI INDUSTRIALI SRL, con sede a Catania, codice fiscale: 03507430872 e **contro**: [REDACTED] come sopra identificato.

g. provveda alla identificazione catastale dell'immobile.



Dalle recenti ricerche catastali gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultano così censiti al catasto fabbricati (ALLEGATI – C- D- visure e schede originarie per planimetrie catasto mancanti):

A) abitazione

Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/10/2024

Dati identificativi:

Comune di CATANIA (C351) **Foglio 14 Particella 2135 Sub. 20.**

Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di CATANIA Foglio 14 Particella 2135. Classamento: Rendita Euro 681,72, Zona censuaria 1, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 6 vani, Foglio 14, Particella 2135, Subalterno 20, indirizzo: VIA QUIETA n. 14 Piano 3.

Intestati catastali

1. [REDACTED]

[REDACTED], Diritto di Proprietà per 1000/1000.

Dati identificativi:

dall'impianto al 17/03/2016 immobile predecessore Comune di CATANIA Foglio 14 Particella 1083 Subalterno 20, dal 17/03/2016.

Immobile attuale: Comune di CATANIA - Foglio 14, Particella 2135, Subalterno 20.

Dall'impianto al 17/03/2016 immobile predecessore Comune di CATANIA (C351) (CT) Foglio 14, Particella 1083, Subalterno 20, VIA QUIETA n. 14 Piano 3,

Partita: 57240.

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: immobile predecessore - Comune di CATANIA, Foglio 14, Particella 1083, Sub. 20.

-1 [REDACTED]



Dall'impianto al 19/09/1979 antecedente l'impianto meccanografico (Allegato A- atto compravendita originario).

Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

-2. [REDACTED]

dal 19/09/1979 al 06/06/2003- Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] (deriva dall'atto 2).

-3. [REDACTED]

dal 19/09/1979 al 06/06/2003 Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] (deriva dall'atto 2)

-4. [REDACTED]

dal 06/06/2003 al 07/06/2007 Diritto di Proprietà per 1/12 (deriva dall'atto 3)

-5. [REDACTED]

dal 06/06/2003 al 07/06/2007 Diritto di Proprietà per 1/12 (deriva dall'atto 3)

-6. [REDACTED]

dal 06/06/2003 al 07/06/2007

diritto di Proprietà per 1/12 (deriva dall'atto 3);

7. [REDACTED]

dal 06/06/2003 al 07/06/2007

Diritto di Proprietà per 1/12 (deriva dall'atto 3);

8-

Diritto di: Proprietà per 8/12 (deriva dall'atto 3).

2- 1.

dal 07/06/2007 al 17/03/2016

Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 4)

passaggi derivanti da atti:

1. impianto meccanografico del 30/06/1987

2. Atto del 19/09/1979 Pubblico ufficiale NICOSIA C. Sede CATANIA (CT) - UR
Sede CATANIA (CT) Registrazione n. 15091 registrato in data 05/10/1979 - Voltura n.
4189/1979 in atti dal 07/11/1989.

3. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 06/06/2003 - UR
Sede CATANIA (CT) Registrazione Volume 402 n. 20 registrato in data 25/05/2007 -
Voltura n. 16460.1/2007 - Pratica n. CT0255995 in atti dal 01/06/2007.

4. Atto del 07/06/2007 Pubblico ufficiale CANNIZZO MARCO Sede CATANIA (CT)
Repertorio n. 37939 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello
Unico n. 25577.1/2007 Reparto PI di CATANIA in atti dal 25/06/2007.

Dati identificativi immobile attuale - Comune di CATANIA **Foglio 14, Particella
2135, Sub. 20.**

1.

dal 17/03/2016

Diritto di Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 5)

5. del 17/03/2016 Pratica n. CT0056405 in atti dal 17/03/2016 BONIFICA
IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 16724.1/2016) Nel documento sono indicati gli



identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale CATANIA (C351) (CT)

Foglio 14 Particella 1083 Subalterno 20.

B) garage (locale di sgombero)

Dati di proprietà dal 17/03/2016 Proprietà per 1000/1000

Dati identificativi: Comune di CATANIA Foglio 14 Particella 2135 Subalterno 37

indirizzo: VIA QUIETA n. 10 Piano S1.

Dati di classamento: Rendita: Euro 104,12, Zona censuaria 1, Categoria C/6, Classe 10,

Consistenza 16 mq. Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di CATANIA
Foglio 14, Particella 2135.

Intestati catastali

1. [REDAZIONE]

[REDAZIONE], Diritto di Proprietà per 1000/1000.

Lo storico degli intestati dell'immobile è uguale alla descrizione precedente per l'abitazione.

Da verifica agli atti cartacei dell'Ufficio del Territorio di Catania nella busta corrispondente con la **Partita n. 57240 non sono presenti le planimetrie** dei due immobili ai subalterni n. 37 e 20 per cui ne necessita la redazione che sarà espletata ed allegata dallo scrivente.

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

Le due unità immobiliari risultano coerenti per destinazione a quanto risulta sia dalle certificazioni catastali ai fabbricati che dal progetto originario presentato al Comune di Catania e cioè una come civile abitazione in categoria A/2 e l'altra come categoria catastale C/6 per autorimesse, box e simili, nel progetto originario approvato non



risultano nei grafici forniti del piano seminterrato le ubicazioni dei garage e del locale portineria, probabilmente ricavati in un momento successivo alla presentazione dello stesso progetto originario con una variante al progetto, non reperibile oggi agli atti, poi censita al catasto fabbricati di cui non si nota altra documentazione di verifica.

i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico

Le unità immobiliari risultano censite all'Ufficio del Territorio della Provincia di Catania. La richiesta di atti al Comune di Catania per l'autorizzazione edilizia ha dato esito positivo: il fabbricato risulta autorizzato con concessione di "nulla osta" del 29/05/1961, visto il provvedimento n. 476 del 20/04/1961 col quale si approva il progetto. L'immobile abitativo oggetto del procedimento è destinato a civile abitazione con categoria A/2. L'immobile destinato a garage è utilizzabile come locale di sgombero e non idoneo per sosta autoveicoli, non risulta inoltre definito nei grafici richiesti con accesso agli atti e di cui non si riscontrano successive varianti.

i. In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria.

Il fabbricato è edificato con regolare concessione di "nulla osta" del 29/05/1961 non ci sono ampliamenti o variazioni successive che determinano regolarizzazioni oltre quelle rilasciate (allegato E- Atti urbanistici Comune). L'immobile abitativo risulta conforme al progetto originario per conformazione e perimetro, ma non è coerente al numero dei vani, in quanto risulta un vano che in progetto ricadeva nell'appartamento attiguo ed invece, come si evince dall'atto di compravendita originario tra il costruttore e la precedente proprietaria [REDACTED] (allegato A), risulta da consistenza attuale di quattro vani e cinque accessori, che si conferma con lo stato di fatto attuale verificato dallo scrivente. Si rileva la veranda nel balcone della cucina non regolarizzata. Dalle verifiche negli archivi catastali eseguite **non risultano** esistenti le planimetrie dei due immobili, sia dell'appartamento al terzo piano al fg.14 particella 2135 con subalterno 20, sia del garage al piano sotto-strada al fg.14 particella 2135 con sub. 37. Si ritiene

quindi necessario l'aggiornamento catastale con redazione delle rispettive planimetrie attuali dei due immobili.

k. verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono.

L'aggiudicatario potrà eventualmente presentare richiesta per la regolarizzazione della veranda con art. 20 della legge regionale 4/2003, essa permette in Sicilia la realizzazione o la sanatoria di chiusure a veranda di balconi e/o terrazze tramite il pagamento al Comune di 25 €/mq per verande sotto balconi e 50 €/mq della superficie chiusa, di cui superficie = 5 mq. X 25 €/mq. = € 225. Le spese per diritti di segreteria sono circa € 50,00. Le spese di presentazione e redazione tecnica della pratica circa € 500,00. La planimetria catastale aggiornata, in quanto inesistente agli atti per le due unità, sarà prodotta in allegato dallo scrivente.

Spesa totale presunta 775,00 €
relazione Art. 20 € 500 +
oneri di presentazione € 275 = € 775,00.

l. In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile.

m. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri.

Ai sensi del comma 4 dell'art. 63 delle disp. att. c.c., il compratore, che subentra nei diritti del precedente condomino (ossia il venditore), è obbligato solidalmente con quest'ultimo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

n. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati

Formalità che saranno cancellate:

1) Ipoteca legale iscritta l'1/3/2010 ai nn. 12438/4457, per il montante di euro 110.780,76 (sorte capitale euro 55.390,38), sulla proprietà della quota pari a 11/12 indivisi del garage e dell'appartamento siti in Catania, via Quieta, identificati catastalmente con le particelle 1083 sub 37 e 1083 sub 20 del foglio 14 (oggi particella 2135 sub 37 e particella 2135 sub 20) a favore della SERIT SICILIA SPA, con sede a

Catania (codice fiscale 04739330829) e contro [REDACTED] come sopra identificato, nascente da Atto pubblico amministrativo rep. n. 190898/2009 del 12/02/2010.

2) Verbale di pignoramento immobili trascritto il 17/09/2021 ai nn.41570/31440, nascente da decreto ingiuntivo del Tribunale di Catania del 4/6/2021, n.4294/2021, sulla piena proprietà del garage e dell'appartamento siti in Catania, via Quieta, identificati catastalmente al foglio 14, particella 2135 sub 37 e particella 2135 sub 20, a favore di: PRO.SE.IN. PRODUZIONE E SERVIZI INDUSTRIALI SRL, con sede a Catania, codice fiscale: 03507430872 e contro [REDACTED] come sopra identificato.

o. verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.

Non si rilevano gravami.

p. accerti l'importo annuo delle spese fisse.

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

Gli immobili sono in custodia all'esecutato, residente nell'abitazione al terzo piano con pertinenza del garage al piano seminterrato.

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

Gli immobili sono ubicati nel Comune di Catania (CT) in via Quieta n. 14 e n. 10, in zona centrale e ben accessibile dalla rete viaria cittadina, dalla circonvallazione di Catania e dallo svincolo autostradale. In detta zona sono presenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria, trasporti pubblici, metropolitana, oltre a negozi, supermercati, ufficio postale, ecc. L'unità immobiliare residenziale è costituita da un appartamento al piano terzo, in un fabbricato in condominio che si sviluppa in cinque elevazioni fuori terra in struttura con pilastri e solai in laterocemento. Il compendio pignorato consiste di fatto in un appartamento di civile abitazione al terzo piano, identificato in catasto al foglio 14, particella 2135 sub. 20, e in un garage al piano seminterrato con sub.37. All'immobile residenziale si accede dal n.c. 14 di via Quieta

dal portone in metallo e vetri condominiale che introduce al vano androne comune e al piano terra. Dalla scala o con ascensore si accede ai piani superiori e unicamente con scala al piano seminterrato. Dal pianerottolo del terzo piano si accede all'ingresso dell'appartamento pignorato (vedi allegato F). L'appartamento si presenta in ottimo stato, pavimentato con piastrelle in monocottura ceramica a tappeto unico in tutti i vani, esclusi l'attuale salone e il bagno, pavimentato con mattonelle di colore in tonalità di bianco e con rivestimento murale azzurro. La lavanderia è pavimentata e con rivestimento murale in gress bianco marmorizzato, con porta finestra e sbocco esterno sul balcone lato est. Dal disimpegno si accede alla camera e alla cucina con sbocco sul balconcino verandato, la veranda è in alluminio e vetri. La camera da letto con finestra è accessibile dall'anticamera. Gli infissi sono in alluminio con tapparelle oscuranti a rullo in legno, le porte interne in legno tamburato. Le pareti ed i soffitti sono tinteggiati con idropittura. La porta d'accesso è in metallo, con serratura di sicurezza. Gli impianti idrico, elettrico, citofonico e d'antenna sono sottotraccia e conformi per l'epoca di realizzazione; L'appartamento in questione ha internamente le seguenti superfici per vano, con altezza media interna dei vani di m. 3,00:

1)	soggiorno	m ²	15,48
2)	camera letto	m ²	15,82
3)	salone	m ²	16,40
4)	lavanderia	m ²	2,88
5)	camera	m ²	16,63
6)	cucina	m ²	12,43
7)	Bagno	m ²	4,44
8)	disimpegno	m ²	6,14
	totale superf. utile coperta	m²	<u>90,22</u>
	-superficie commerciale coperta (comprese tramezzature e muri)	m²	100,45

Superfici esterne d'ornamento:

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

Balcone lato sud: mq. $11,70 \times 0,30 = m^2 3,51$

Balcone lato est: mq. $4,42 \times 0,30 = m^2 1,33$

Totale superfici esterne d'ornamento = m² 4,84

Pertinenze accessorie:

Veranda nel balcone cucina: mq. 2,73 (computata al 50%) = **mq. 1,37**

Totale superficie commerciale appartamento: mq. $100,45 + 4,84 + 1,37 = m^2 106,66$;

Totale superficie utile: m² $90,22 + 4,84 + 1,37 = m^2 96,43$;

- Garage al piano seminterrato:

Il garage è utilizzabile solo come locale di sgombero perché l'accesso con larghezza di m.1,70 non consente l'accesso ad autoveicoli, risulta censito in catasto fabbricati al foglio 14, particella 2135 sub. 37; la superficie utile rilevata è di mq. 14,70. È accessibile sia dalla scala condominiale, scendendo dal piano terra al piano seminterrato, oppure dal cortile condominiale, entrando dal passo carraio con cancello su via Quieta n.10 e successive aree di manovra. È provvisto di apertura a saracinesca metallica; il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono solo intonacate. È presente impianto elettrico.

L'altezza interna è di m.2,60;

Superficie utile = mq.14,70;

superficie commerciale (compresi muri) = mq.16,00.

s. determini il valore di mercato.

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, desunto in parte dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per immobili, viene adeguato alle condizioni generali ed alle caratteristiche dell'immobile considerato e applicato per la superficie commerciale determinata. 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 prodotto della superficie commerciale per l'indice, proposto €/m² 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”) per i dati delle quotazioni OMI (€/mq. x mese) 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 affitto 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. Per quanto descritto sopra si procede all’applicazione dei criteri di stima sul compendio immobiliare pignorato:

unità abitativa censita all’Ufficio del Territorio Provincia di Catania in catasto fabbricati del Comune di Catania. Riportato in catasto fabbricati - Abitazione di tipo civile (A/2) foglio 14 particella 2135 sub.20.

*L’immobile è ubicato in via **Quieta n. c. 14, al piano terzo.***

Totale superficie utile: m² 96,43

Totale superficie commerciale: m² 106,66

In seguito ad indagini di mercato svolte nella zona, si è accertato che il valore medio per compravendita d’immobili simili si aggira da 1200 €/mq. a 2200 €/mq. di superficie commerciale o lorda (Allegato G – quotazioni rif. OMI: max 1800 €/mq.).



Secondo il metodo sintetico si assume un valore €/m² 1800 per le condizioni generali medio-alto, finiture, tipologia, ubicazione e anno di costruzione, quindi un **valore venale sintetico dell'immobile**: $V_s = 106,66 \text{ m}^2 \times \text{€}/\text{m}^2 1800,00 = \text{€ } 191.988,00$.

Da indagini di mercato condotte dallo scrivente e dalle caratteristiche e peculiarità proprie dello stesso immobile (verificati i dati OMI che per affitti in zona oscillano da € **4,40 ad € 6,50/mq**) si perviene ad un valore del canone reale applicabile, *per immobili tipo ubicati in zona*, di € **6,00/m² Al mese** con offerte non inferiori ai 700 €/mese:

$96,43 \text{ m}^2 \times \text{€ } 6,00/\text{m}^2 = \text{€ } 578,58$ Al mese (arrotondato a 700).

totale annuo pari a € 8400, per quanto detto sopra si ha:

Reddito netto annuo: $R_n = (\text{€ } 8400 - 0,30 \times \text{€ } 8400) = \text{€ } 5880$

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

Valore venale analitico dell'immobile $V_a = 5880 / 0,03 = \text{€ } 196.000,00$

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

$V = (V_s + V_a)/2 = \text{€ } (\text{€ } 191.988,00 + \text{€ } 196.000,00)/2 = \text{€ } 193.944,00$ In cifra tonda si

ha: **Valore di mercato dell'immobile: € 194.000,00, (diconsi Euro centonovantaquattromila/00).**

- Spese in detrazione sul valore stimato per regolarizzazione veranda nel balcone della cucina:

Oneri dovuti per la superficie = 5 mq. X 25 €/mq. = € 225,00.

Le spese per diritti di segreteria sono circa € 50,00

Gli oneri per redazione tecnica e presentazione pratica: € 500,00

Totale a detrarre € 775,00.

Valore di mercato finale = € 194.000 – € 775,00 = € 193.225,00



- Unità immobiliare destinata a garage censita all'Ufficio del Territorio fabbricati di Catania. Riportato in catasto fabbricati - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Catania foglio 14 particella 2135 sub.37.

*L'immobile è ubicato in via **Quieta n. c. 10, al piano sottostrada.***

superficie utile = mq.14,70

superficie commerciale (compresi muri) = mq. 16,00.

si è accertato che il valore medio per compravendita d'immobili simili (garage e depositi) si aggira da 900 €/mq. a 1500 €/mq. di superficie commerciale o lorda, si applica €/m² 700 (Allegato G – quotazioni rif. OMI: max 900 €/mq.).

$V_s = 16,00 \text{ m}^2 \times \text{€}/\text{m}^2 900,00 = \text{€ } 14.400,00.$

La verifica per valori di mercato d'affitto di immobili simili ha dato riferimenti nel periodo con valore di 6,5 €/mq. (verificati i dati OMI che per affitti in zona oscillano da € 5,30 ad € 8,30/mq) si perviene ad un valore del canone reale applicabile, per immobili tipo ubicati in zona, di € 5,50/m² Al mese con offerte non inferiori ai 110 €/mese:

superficie utile = mq.14,70 x 5,50/mq.= 80,85 arrotondato a 81 €/mese.

totale annuo pari a € 972,00 per quanto detto sopra si ha:

Reddito netto annuo: $R_n = (\text{€ } 972 - 0,30 \times \text{€ } 972) = \text{€ } 680,4$

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

Valore venale analitico dell'immobile $V_a = 680,4 / 0,03 = \text{€ } 22.680,00$

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

$V = (V_s + V_a)/2 = \text{€ } (\text{€ } 14.400,00 + \text{€ } 22.680,00) / 2 = \text{€ } 18.540,00$ (arrotondato a €19.000).

Valore di mercato dell'immobile: **€ 19.000,00, (diconsi Euro diciottomila/00).**

t. tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi dei beni, del **15%** del valore dell'immobile **appartamento** stimato € 193.225,00.

Valore di mercato dell'immobile ridotto del 15% ovvero € 28.983,75, restano

€ 164.241,00 che si arrotonda a 164.000,00 (valore di vendita diconsi Euro centosessantaquattromila/00).

Riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi dei beni, del **15%** del valore dell'immobile **garage** stimato € 19.000.

Valore di mercato dell'immobile ridotto del 15% ovvero € 2850,00, restano

€ 16.150,00 che si arrotonda a € 16.000,00 (valore di vendita Euro sedicimila/00).

Valore totale (decurtato del 15%) dell'intero compendio € 180.000,00

u. indichi l'opportunità di procedere alla vendita.

Divisibilità. Ci troviamo alla presenza di due unità immobiliari, è attuabile un piano di vendita in lotti separati.

y. alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna.

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

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

Trattandosi di bene in piena proprietà degli esecutati, la valutazione verte sull'immobile per l'intero compendio.

x. 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 compendio pignorato composto da due unità distinte di proprietà piena dell'esecutato.

ALLEGATI:

A – Atto di compravendita originario.

B - Verbale di sopralluogo.

C – visura Catastale particelle sub 20-37.

C1 - visura Catastale abitazione.

D – inesistenza planimetrie catastali.

E – Atti Urbanistici Comune (fascicolo completo).

F - Relazione fotografica.

G - dati O.M.I.

H – certificazione invii alle parti.

I – ispezioni ipotecarie recenti.

L – Atto di donazione.

M – Planimetrie con protocollo presentazione Docfa.

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,

(geom. Giuseppe Mangiò)

