

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO DISPOSTA DALL'ILL.MO G.E.
DOTT.SSA NELLY GAIA MANGIAMELI PER LA PROCEDURA ESECUTIVA
IMMOBILIARE n° 445/2021 Reg. Gen. Esec. Imm.**

PREMESSA

Con decreto del 21.05.2024, notificato il 21.05.2024, l'Ill.mo G.E.

Dott.ssa Nelly Gaya Mangiameli disponeva Consulenza Tecnica d'Ufficio nel procedimento in epigrafe nominando esperto stimatore lo scrivente dott. agr. Gregorio Cassar Scalia, con studio in Catania, Piazza Michelangelo Buonarroti n. 22, regolarmente iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali al n. 910 ed all'albo dei Consulenti del Giudice al n. 194, invitandolo a prestare il giuramento di rito entro giorni cinque dalla notifica del decreto di nomina e conferendogli 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 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 le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*



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

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

i) in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica, l'esperto stimatore specifichi **se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata, indicando:** qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti), se ante o post legge c.d. Ferrarini - Botta, L. n. 179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es., prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP, etc.); se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta, ai sensi del comma 49 bis dell'art. 31 della L. 23 dicembre 1998 n. 448, come da ultimo modificata dal Decreto Legge 23.10.2018, n.119; l'esperto stimatore determinerà, altresì, il costo dell'affrancazione dai



vincoli, liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);

j) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato



l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

k) verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, **6^ comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01**, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti





gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

- l) accerti se i **beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- m) elenchi ed **individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio** la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie





commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;



*n) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; **tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato;***



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



p) allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;



*q) accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in*





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



*r) nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo.*



Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apportionamento 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.



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In esecuzione al mandato affidato lo scrivente inviava al procuratore del debitore ed al procuratore del creditore procedente formali comunicazioni relative all'inizio delle operazioni peritali, stabilite per il giorno 10.06.2024.



In sede di sopralluogo, [REDACTED]



[REDACTED] il sottoscritto compiva una accurata perizia dell'immobile oggetto di pignoramento, prendendo appunti su separati fogli ed eseguendo rilievi fotografici e planimetrici.

(Cfr. All. 1: verbale di sopralluogo)

Le operazioni peritali venivano completate con diversi accessi per accertamenti e ritiro di atti presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Catania, nonché presso l'Ufficio Tecnico Comunale al fine di verificare la conformità urbanistico-edilizia dell'immobile in esame.

Venivano altresì eseguite indagini di mercato presso tecnici ed operatori commerciali esperti del mercato immobiliare delle zone di cui trattasi.

Sulla scorta dei dati tecnici reperiti, limitatamente all'incarico ricevuto, il sottoscritto è in grado di redigere la relazione tecnica che



segue.



ASTE GIUDIZIARIE® **DATI DESCRITTIVI**

Il bene oggetto di stima, come indicato in atto di pignoramento, risulta essere:

"immobile in Comune di Catania, Via Grimaldi n. 6, al NCEU foglio 35, part. 11, sub. 98".

Trattasi di un luminoso appartamento sito in zona periferica dell'abitato di Catania in Viale Grimaldi n. 6, Scala "i", piano quarto, interno 9.

Detto Viale Grimaldi, traversa del più noto Viale San Teodoro, è ubicata all'interno del popoloso quartiere denominato "Librino", zona altresì caratterizzata dalla presenza di qualsiasi servizio essenziale.

1. DATI CATASTALI E COERENZE

L'immobile risulta così rubricato al N.C.E.U. del Comune di Catania:

Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
35	11	98	A/2	3	5,5 vani	Tot. 100 mq Esc. aree scop. 92 mq	€ 525,49

(Cfr. All. 2: documentazione catastale)

Da un confronto tra quanto raffigurato sulla planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio e da quanto rilevato in sede di sopralluogo mediante i rilievi eseguiti con l'ausilio di apposita strumentazione laser, è emersa una perfetta corrispondenza.

(Cfr. All. 3: elaborato planimetrico CTU)

L'appartamento confina nel suo insieme a Nord e Sud con aree libere su cortile condominiale, ad Est con vano scala, ad Ovest con altro



edificio, salvi più esatti e migliori confini.



2. DATI DESCRITTIVI

Trattasi di un appartamento facente parte di un edificio risalente ai primi anni '80, realizzato dall'Istituto Autonomo Case Popolari su terreno del Comune di Catania.



Il fabbricato, avente sviluppo planimetrico su nove elevazioni fuori terra, è stato edificato con scheletro portante in cemento armato; i solai sono latero-cementizi e le murature esterne si presume siano in mattoni forati con camera d'aria interna; le tramezzature interne sono state realizzate con mattoni forati e le coperture con tetti a quattro falde e tegole marsigliesi.



L'immobile, avente superficie lorda complessiva rilevata di circa mq 100, e superficie netta di circa mq 80 - h 2.75m, è così composto:



- ingresso - disimpegno.....(mq 8);
- soggiorno.....(mq 18);
- letto "1".....(mq 17);
- letto "2".....(mq 15);
- cucina.....(mq 12);
- bagno(mq 5);
- lavanderia.....(mq 5).



Completano l'appartamento due ballatoi di circa mq 20 complessivi ed una veranda di circa mq 7.



RIFINITURE



L'immobile è interamente pavimentato con piastrelle in ceramica; le pareti ed i soffitti sono tinteggiati con pittura del tipo "tempera"; gli





infissi esterni sono stati realizzati in parte in ferro ed in parte in alluminio anodizzato bianco; le porte interne sono in legno tamburato.

Dal punto di vista funzionale si rileva che tutti gli ambienti presentano una buona disposizione, luminosità ed arieggiamento.

(Cfr. All. 4: figure esplicative FO 1-17)

L'immobile, provvisto di regolari impianti elettrici ed idrici sottotraccia, non è fornito d'impianto di riscaldamento autonomo.

Il condominio è dotato di ascensore.



STATO CONSERVATIVO

Le generali condizioni di manutenzione e conservazione del pertinente edificio possono definirsi sufficienti; l'appartamento, in totale e pregresso stato di abbandono, all'atto del sopralluogo versava in pessime condizioni di conservazione essendo rimasto per lungo tempo con le imposte aperte, risultando pertanto infestato da colombi e dalle relative deiezioni.



3. PROVENIENZA

Il bene in esame è pervenuto per la piena proprietà [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

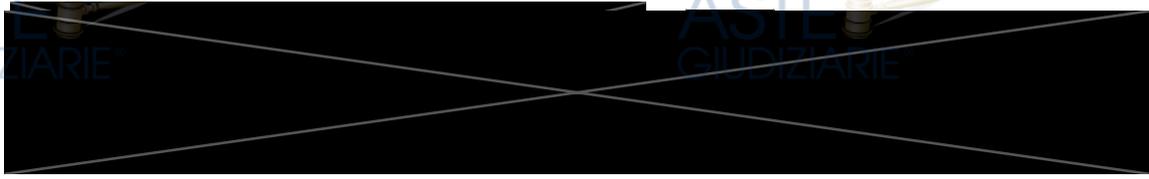
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]





Per completezza d'indagine il sottoscritto ha provveduto a reperire l'atto di provenienza che si allega in copia alla presente.

(Cfr. All. 5: copia atto di provenienza)

4. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

All'atto del sopralluogo, compiuto dallo scrivente in data 10.06.2024, l'immobile risultava libero ed in pregresso stato di totale abbandono.

5. REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA

Da quanto appurato presso i competenti uffici, l'immobile risulta conforme giusta Concessione Edilizia n. 366 rilasciata dal Comune di Catania in data 18.07.1980.

6. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sull'immobile gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- [REDACTED]



ASTE
GIUDIZIARIE®

in zona, spesso discordanti e poco attendibili, lo scrivente si avvarrà unicamente del criterio di stima sintetica-comparativa, poiché altri metodi porterebbero a valori distanti dalla realtà.

ASTE
GIUDIZIARIE®

La stima sintetica-comparativa è una metodologia estimativa che va eseguita in base al valore venale che il bene oggetto di stima potrebbe spuntare sul mercato immobiliare a seguito di normali trattative di compravendita.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dal punto di vista teorico questo concetto è applicabile quando nella zona ove si trova il cespite da valutare si siano verificate in tempi recenti compravendite di beni simili a quello da stimare. Ove tale condizione sia soddisfatta, essendo noti gli effettivi valori di scambio realizzati nelle compravendite prese a termine di paragone, è possibile formare una "scala di prezzi" ove inserire, previi gli opportuni confronti per parametri omogenei, gli immobili da stimare e quindi pervenire, per comparazione, al più probabile valore venale degli stessi.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tale condizione teorica è stata soddisfatta grazie alle indagini di mercato svolte attraverso la disamina dei più accreditati borsini immobiliari sia dai dati rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), riferiti al Secondo Semestre 2023 (cod. zona E3), nonché mediante la consultazione di tecnici e sulla scorta della propria esperienza professionale maturata nell'ambito estimativo.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Le analisi di mercato condotte su beni simili e relative a transazioni recenti hanno evidenziato che i prezzi a metro quadrato per appartamenti analoghi per ubicazione, epoca e tipologia costruttiva, sono compresi tra €/mq 800,00 ed €/mq 1.200,00.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Tenendo conto della modalità di vendita (**asta giudiziaria**), considerate le citate caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, il sottoscritto ha ritenuto congruo attribuire allo stesso un valore unitario pari ad €/mq 750,00.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Applicando quindi i coefficienti di ragguaglio alle superfici pertinentziali rilevate (ballatoi: sup. tot. ca. mq 27), il più probabile valore di mercato dell'immobile sarà pari ad **Euro 80.062,50**, come da seguente esposizione:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

$$\mathbf{V_{appartamento}} = [\text{€/mq } 750,00 \times (\text{mq } 100 \times 1 + \text{mq } 27 \times 0,25)] = \mathbf{\text{€ } 80.062,50}.$$

ASTE
GIUDIZIARIE®

In ossequio al punto "n" del mandato conferito dall'Ill.mo G.E., dovendo applicare la "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", nel caso di specie si ritiene congruo indicare un abbattimento del 20%.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Alla luce di quanto sopra esposto, il valore finale viene dunque indicato in **Euro 64.000,00** in cifra tonda, come da seguente esposizione:

ASTE
GIUDIZIARIE®

$$\mathbf{\underline{\text{Valore Mercato Corretto}} = \mathbf{VM \times 0,80} _ \mathbf{VMC} = \mathbf{80.062,50 \times 0,80} = \mathbf{\text{€ } 64.050,00}.$$

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

PROSPETTO RIASSUNTIVO

Appartamento per civile abitazione (sup. lorda tot. ca. mq 100) composto da effettivi n. 3 vani più accessori ubicato in Catania (CT), quartiere "Librino", Viale Grimaldi n. 6, Scala "I", piano quarto, int. 9; rubricato al N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 35, particella 11, sub 98.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- **EURO 64,000.00.**

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®





Ritenendo di aver svolto il mandato ricevuto, lo scrivente ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Catania, 16 Settembre 2024



Con osservanza



l'esperto
Gregorio Cassar Scalia



Si allegano:



- 1) verbale di sopralluogo;
- 2) documentazione catastale;
- 3) elaborato planimetrico CTU;
- 4) n° 17 figure esplicative;
- 5) copia atto di provenienza;
- 6) ispezioni ipotecarie aggiornate;
- 7) comunicazione amministratore condominio;
- 8) generalità del debitore esecutato.
- 9) Istanza liquidazione CTU.



- **file separato: prove invio relazione alle parti**

