

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

* * * * *

Esecuzione promossa da: IFIS NPL INVESTING S.p.A.
(R.G.Es. n. 497/2023)

* * * * *

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. Arch. Lorenzo La Mantia

1. NOMINA DEL CTU

In data 05/11/2023 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Francesco Lentano conferisce al sottoscritto Arch. Lorenzo La Mantia – n. 1917 dell'Albo degli Architetti P.P.C. di Catania - incarico di stima per la procedura in epigrafe. In data 23/11/2023 si provvede al deposito telematico del giuramento di rito.

2. OGGETTO DELLA CONSULENZA

Il mandato conferito sottopone 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

creditor 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) 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 di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

k) 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'ATTIVITÀ DI ESPERTO MOD.4/REV).

l) elenchi ed **individuino 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;

m) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato,

tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; **tenga conto altresì della tenga**

conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di

garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una

misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;

n) 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;

o) 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;

p) 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;

q) nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un

progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

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 dividende, in modo che le

porzioni dell'altro dividende 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.

3. OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto comunica, con raccomandata A.R. ai debitori eseguiti e via pec al procuratore legale del creditore procedente e al custode giudiziario, la data ed il luogo di inizio delle operazioni peritali fissato per le ore 15:00 del giorno 05/12/2023 presso gli immobili oggetto di pignoramento. In tale sede non risultano presenti i debitori eseguiti, pertanto non è stato possibile accedere agli immobili. Si è proceduto ad effettuare comunque un rilievo fotografico esterno dell'edificio condominiale di cui formano parte gli immobili oggetto di pignoramento. In fase di conclusione del sopralluogo in accordo con il custode giudiziario si decide di lasciare un avviso recante i recapiti telefonici di contatto e di rinviare le operazioni a data da concordare. A seguito di colloquio telefonico intercorso con i debitori eseguiti, la data del sopralluogo per i rilievi viene fissata per il giorno 15/12/2023 alle ore 9:30 presso gli immobili oggetto di pignoramento. In tale sede sono presenti i debitori eseguiti i quali offrono l'accesso ai luoghi. Viene ispezionato dapprima l'appartamento e successivamente il magazzino posto al piano sottostrada. Si conclude regolarmente il sopralluogo dopo aver effettuato gli opportuni rilievi metrici e fotografici ed aver acquisito ulteriori informazioni utili alla conoscenza degli immobili oggetto di pignoramento. Sono stati successivamente eseguiti i necessari accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Catania - Territorio e presso i competenti uffici del Comune di San Gregorio di Catania.

4. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI (quesito a)

I beni oggetto di esecuzione sono costituiti da un appartamento e da un magazzino entrambi facenti parte del medesimo fabbricato ed identificati come di seguito specificato.

A) Abitazione di tipo civile, con spazi esterni di pertinenza esclusiva, sita in San Gregorio di Catania (CT), via Turi Ferro n.10, censita al Catasto Fabbricati del Comune di San Gregorio di Catania (CT) al foglio 1, part. 273, **sub 40**, cat. A/2 classe 7[^], consist. 6 vani, rendita euro 557,77. Collocata al piano terra dell'edificio "3B", con accesso dalla scala "B", interno 1, confinante a nord e ovest con lotto di pertinenza di altra palazzina dello stesso complesso residenziale, ad Est con stradella condominiale, a sud con immobile di terzi e con vano scala condominiale.

B) Magazzino censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Gregorio di Catania (CT) al foglio 1, part. 273, **sub 56**, cat. C/2 classe 7[^], consist. 27 mq, rendita euro 66,93. Collocato al piano sottostrada dell'edificio con accesso carraio da scivola condominiale. L'immobile risulta confinante su due lati con magazzini di altra proprietà, su un lato con terrapieno e sull'ultimo con corsia condominiale.

5. PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE (quesito b)

E' stata verificata la correttezza dei dati riportati nel pignoramento e nella nota di trascrizione, fatta eccezione per la data di nascita dell'esecutato T. G. per il quale è stata indicata erroneamente la data del 03/01/1958 invece della data 03/02/1958.

6. PROPRIETÀ DEI BENI E CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI (quesiti c-d)

La piena proprietà dei beni identificati al paragrafo 4, lettere A) e B) ovvero appartamento e magazzino, è pervenuta ai debitori esecutati per la quota di 1/2 ciascuno - in regime di comunione dei beni - in data 06/07/2004 in forza di atto di compravendita rep. n.22483/7807 ai rogiti dal Notaio Vacirca Giovanni di Aci Castello (Ct) trascritto in data 09/07/2004 ai nn.36184/23194 da potere di COSTRUZIONI

SPAMPINATO S.R.L. con sede in San Gregorio di Catania. A questi era pervenuto in forza di atto di compravendita rep.n. 31186 del 20/02/1992 ai rogiti del Notaio Scarvaglieri Costantino, trascritto in data 18/03/1992 ai nn. 12967/9757 da potere di privati.

7. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI (quesito f)

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Catania e dai documenti in atti emergono le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sulla piena proprietà di entrambi gli immobili pignorati:

1. **Trascrizione** in data 26/09/2023 ai nn. 46224/34573 di verbale di pignoramento immobiliare del 02/09/2023 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CATANIA con sede in Catania a favore di IFIS NPL INVESTING SPA con sede in Mestre gravante sugli immobili siti in San Gregorio di Catania (Ct), foglio 1, particella 273, **sub 40** (cat A/2) e **sub 56** (cat. C/2) contro i debitori esecutati;

2. **Iscrizione** accesa presso la Conservatoria di Catania in data 05/05/2011 ai nn. 24908/3574 derivante da ipoteca legale del 31/03/2011 a favore di SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE con sede in Catania (Ct), domicilio ipotecario eletto in Catania, Via Porto Ulisse n.51, per € 117.233,68 a garanzia di un debito di € 58.616,84, gravante sugli immobili siti in San Gregorio di Catania foglio 1, particella 273 **sub 40** (cat A/2) e **sub 56** (cat. C/2) contro il debitore esecutato C. C.;

3. **Iscrizione** accesa presso la Conservatoria di Catania in data 09/03/2010 ai nn. 15683/5915 derivante da ipoteca legale del 12/02/2010 a favore di SERIT SICILIA SPA con sede in Catania (Ct), domicilio ipotecario eletto in Catania, Via

Porto Ulisse n.51, per € 185.333,28 a garanzia di un debito di € 92.666,64

gravante sugli immobili siti in San Gregorio di Catania foglio 1, particella 273

sub 40 (cat A/2) e **sub 56** (cat. C/2) contro il debitore esecutato C. C.;

4. **Iscrizione** presso la Conservatoria di Catania in data 12/05/2006 ai nn.32378/9574 di ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo a favore di

BIPIELLE SOCIETÀ DI GESTIONE DEL CREDITO SPA con sede in Lodi (Lo), per

€ 25.000,00 a garanzia di un € 12.955,47 gravante sugli immobili siti in San

Gregorio di Catania (Ct) foglio 1, particella 273 **sub 40** (cat A/2) e **sub 56**

(cat. C/2) contro il debitore esecutato T. G.;

5. **Iscrizione** in data 09/07/2004 ai nn. 36185/9012 di ipoteca volontaria

nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del giorno 06/07/2004

rep. n. 22484/7808 ai rogiti del Notaio Vacirca Giovanni di Aci Castello (CT) a

favore di CREDIITO EMILIANO SPA con sede in Reggio nell'Emilia (RE),

(Domicilio ipotecario eletto in Catania, Via Giacomo Leopardi n.77), capitale €

82.000,00, Totale € 164.000,00, gravante sugli immobili siti in San Gregorio di

Catania (Ct) foglio 1, particella 273 **sub 40** (cat A/2) e **sub 56** (cat. C/2)

contro i debitori esecutati.

8. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E REGOLARITA' (quesito g)

8.1 Identificativi catastali

Gli immobili oggetto di pignoramento sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di San Gregorio di Catania (CT) come segue:

A) Abitazione di tipo civile sita nel Comune di San Gregorio di Catania (Ct),

censita al catasto fabbricati al foglio 1, part. 273, **sub 40**, Piano Terra, cat.

A/2, classe 7[^], consist. 6 vani, rendita euro 557,77;

B) Magazzino sito nel Comune di San Gregorio di Catania (Ct), censito al

catasto fabbricati al foglio 1, part. 273, **sub 56**, Piano S1, cat. C/2, classe

7^, consist. 27 mq, rendita euro 66,93.

8.2 Verifica di "conformità catastale"

Da un'attenta analisi basata sul raffronto tra quanto rilevato sui luoghi e quanto rappresentato nelle piante catastali prelevate dal portale "Sister" dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio relative agli immobili oggetto di esecuzione, sono state rilevate le seguenti difformità:

con riferimento all'appartamento di cui alla lettera **A)**

– realizzazione di veranda su porzione di terrazzo sul lato sud in continuità con il vano cucina;

– il vano denominato lavanderia è stato adibito a servizio igienico vista la contestuale presenza di un vaso igienico;

Con riferimento al magazzino di cui alla lettera **B)** non si rilevano difformità tra i luoghi e le piante catastali.

* * * * *

Per quanto riguarda la regolarizzazione catastale si rimanda ai successivi paragrafi in quanto all'esito delle regolarizzazioni urbanistiche dovranno comunque presentarsi sia per l'appartamento che per il magazzino pratiche DOCFA per aggiornamento delle piante catastali.

9. REGOLARITÀ URBANISTICA (quesiti h-i)

Il fabbricato cui appartengono gli immobili oggetto di esecuzione è stato realizzato in forza di Concessione Edilizia n.23/2000 del giorno 01/09/2000 (pratica n.994 Anno 1999. prot.n. 13485). Successivamente in data 14 aprile 2003 con prot. 6426 è stata presentata una "Variante non sostanziale" che, per quanto visionato nel fascicolo depositato presso gli archivi comunali, risulta non avere mai ottenuto la

Concessione Edilizia in Variante per mancata produzione di documentazione richiesta dal Comune con nota del 12 ottobre 2004, prot. 17730. Va inoltre aggiunto che con nota del 14/12/2011 prot.21721, l'amministrazione comunale ha specificato che le opere di urbanizzazione primaria previste dalla convenzione di lottizzazione stipulata in data 13/07/1992 devono ancora essere cedute al Comune e pertanto **il Comune non rilascerà alcuna autorizzazione di abitabilità e di uso dei locali se i lottizzanti non avranno adempiuto agli obblighi inerenti la citata convenzione.**

Per quanto detto la conformità urbanistica dell'edificio condominiale nel suo complesso risulta compromessa in assenza di attività tese alla risoluzione delle citate problematiche.

- *appartamento di cui alla lettera **A)***

In ipotesi di validità della citata Variante si potrebbe attestare per l'appartamento la perfetta corrispondenza tra i grafici allegati ai titoli edilizi e la pianta catastale. Le difformità di tipo urbanistico in tal caso corrisponderebbero con quelle catastali riportate al punto 8.2 della presente relazione. Tuttavia, in via cautelativa, non potendosi determinare con certezza l'ipotesi che il condominio riesca ad ottenere la Concessione Edilizia in Variante - seppur tardivamente - si ritiene dover detrarre dal valore stimato dell'appartamento il costo della sanzione per CILA in sanatoria al fine di regolarizzare opere eseguite in difformità rispetto alla C.E. rilasciata.

Si specifica inoltre che all'interno del vano veranda risultano essere state applicate piastrelle di rivestimento sulla facciata condominiale per un'altezza di circa 130 cm.

- *magazzino di cui alla lettera **B)***

In ipotesi di validità della citata Variante si potrebbe attestare per il magazzino la perfetta corrispondenza tra i grafici allegati ai titoli edilizi e la pianta catastale. Le

difformità di tipo urbanistico in tal caso corrisponderebbero con quelle catastali riportate al punto 8.2 della presente relazione. Tuttavia, in via cautelativa, non potendosi determinare con certezza l'ipotesi che il condominio riesca ad ottenere la Concessione Edilizia in Variante - seppur tardivamente - si ritiene dover detrarre dal valore stimato del magazzino il costo per la realizzazione di una parete per chiusura e delimitazione del vano in allineamento ai grafici allegati alla Concessione Edilizia.

10. DOMANDA DI SANATORIA (quesito j)

Sulla base di quanto riportato ai paragrafi precedenti, considerato il fatto che non risulta ad oggi possibile pronunciarsi in merito all'ottenimento della Concessione Edilizia in Variante, il presente paragrafo si limita a definire le attività da porsi in essere per l'allineamento dell'attuale configurazione dell'appartamento e del magazzino - oggetto di esecuzione - all'unica Concessione Edilizia finora rilasciata dall'Amministrazione Comunale.

- Per l'appartamento sarà necessaria la presentazione di pratica C.I.L.A. in sanatoria presso lo sportello unico del Comune di San Gregorio di Catania per la regolarizzazione della veranda previo ottenimento di parere paesaggistico da parte della Soprintendenza ai BB.CC.AA., e per la regolarizzazione della distribuzione interna. Successivamente si dovrà procedere al deposito della nuova pianta catastale tramite presentazione di pratica DOCFA. Dovrà inoltre provvedersi al ripristino della facciata condominiale in corrispondenza della veranda con rimozione dei rivestimenti e la ricostituzione dell'intonaco con le stesse caratteristiche di quello esistente. Per tali attività si stimano i seguenti costi:

- € 70,00 per diritti di segreteria per pratica C.I.L.A.;
- € 145,00 per oneri per regolarizzazione veranda (€/mq 25,00 x 5,80);
- € 1.000,00 per sanzione CILA;

- € 258,00 per sanzione Soprintendenza (in caso di sanabilità della veranda sotto il profilo paesaggistico);

- € 2.500,00 per competenze tecniche oneri inclusi;

- € 50,00 tassa per pratica DOCFA di aggiornamento della pianta catastale;

- € 500,00 per ripristino della facciata condominiale.

Tali costi per complessivi € 4.523 dovranno essere detratti ai fini della determinazione del valore di stima in condizioni di regolarità.

* * * * *

- per il Magazzino sarà necessario provvedere alla realizzazione di parete per ripristino della geometria e quindi della consistenza del vano in conformità ai grafici del provvedimento edilizio previa presentazione di pratica C.I.L.A. presso lo sportello unico del Comune di San Gregorio di Catania e successiva presentazione di pratica Docfa per aggiornamento della pianta catastale. Per tali attività si stimano i seguenti costi:

- € 70,00 per diritti di segreteria per pratica C.I.L.A.;

- € 350,00 per realizzazione di parete di chiusura;

- € 700,00 per competenze tecniche oneri inclusi;

- € 50,00 tassa per pratica DOCFA di aggiornamento della pianta.

Tali costi per complessivi € 1.170 dovranno essere detratti ai fini della determinazione del valore di stima in condizioni di regolarità.

* * * * *

Si ritiene opportuno ribadire quanto già detto al paragrafo 9 ovvero che:

- la Variante presentata non ha ottenuto ad oggi alcuna Concessione;

- il Comune non rilascerà alcuna autorizzazione di abitabilità e di uso dei locali se i lottizzanti non avranno adempiuto agli obblighi nascenti dalla citata convenzione;

11. STATO D'USO DEI BENI (quesito K)

Al momento del sopralluogo entrambi gli immobili oggetto di pignoramento risultano in uso ai debitori esecutati, con conseguente presenza di arredi e suppellettili.

12.1 DESCRIZIONE DEI BENI (quesito L)

a. Il contesto territoriale

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati nella zona nord del Comune di San Gregorio di Catania a ridosso del centro storico e fanno parte entrambi di un complesso residenziale costituito da cinque edifici con gestione condominiale. L'edificio in cui si collocano gli immobili oggetto di pignoramento è denominato "3B" e vi si accede dalla Via Turi Ferro n.10 tramite accesso sia pedonale che carrabile. Il complesso si trova a una distanza in linea d'aria di circa 150 m da Piazza dell'Immacolata e della Chiesa rettoria Immacolata Concezione di Maria Santissima (centro storico), di circa 1 km dal casello Barriera di Catania Nord, accesso all'Autostrada A18 Catania-Messina e circa 1,1 km dall'accesso Paesi Etnei alla Tangenziale di Catania. Nelle immediate vicinanze sono presenti: una stazione dei Carabinieri, studi medici, attività commerciali, alimentari, bar e ristoranti e diverse stazioni di rifornimento. La zona è prettamente residenziale, con densità edilizia medio-alta, caratterizzata da edifici pluri-familiari con tre o quattro elevazioni fuori terra, con complessi edilizi edificati nei primi anni 2000. Lo stile architettonico è sobrio e tipico dell'edilizia rilevabile in zona.

L'edificio di cui formano parte gli immobili pignorati è costituito da tre livelli fuori terra, un livello interrato ed un piano mansardato. Sono presenti 2 corpi scala con ascensore a servizio di complessivi 12 appartamenti oltre garage e magazzini al piano interrato. Dal cancello esterno si accede ad un tratto di strada condominiale

che conduce, oltre che ai portoni dei vani scala, alla scivola carrabile di accesso del piano interrato. Esternamente l'edificio si presenta in discrete condizioni di conservazione, i prospetti sono rifiniti con intonaco tradizionale di colore bianco con fasce marcapiano di colore beige, gli infissi esterni degli appartamenti sono in legno dotati di persiana oscurante anch'essa in legno, mentre il portone di accesso e gli infissi del vano scala sono in metallo e vetro. Il corpo scala condominiale si presenta in buone condizioni con gradini e soglie in marmo e pavimenti in piastrelle. Le porte di accesso agli appartamenti sono in legno. È presente un ascensore, al centro del vano scala, che consente l'accesso anche al piano sottostrada.

b. L'Appartamento

L'appartamento è ubicato al piano terra dell'Edificio "3B" con accesso dalla scala "B". Ha superficie utile interna (al netto delle pareti perimetrali) dell'appartamento pari a circa 92,70 mq e altezza pari a circa 2,70 m; si compone di 3 vani oltre cucina abitabile, lavanderia e servizio igienico. L'abitazione è così composta: un ingresso-soggiorno di superficie pari a circa 24,45 mq; una cucina di superficie pari a circa 14,30 mq da cui si accede a una veranda di superficie pari a circa 5,55 mq realizzata con infissi in alluminio su terrazzo di pertinenza lato Ovest; un disimpegno di circa 6,05 mq; un bagno/lavanderia di superficie pari a circa 4,25 mq dotato di doccia; una camera da letto matrimoniale di superficie pari a circa 14,70 mq con servizio igienico privato di superficie pari a circa 5,30 mq dotato di vasca; un ripostiglio di superficie pari a circa 7,05 mq e una camera da letto da 12,60 mq. L'appartamento è servito da un terrazzo perimetrale di circa 72 mq, su cui affacciano le aperture di tutti i vani, e di una corte/giardino di pertinenza che separa l'abitazione dalla strada condominiale. L'appartamento risulta completo in ogni sua parte e rifinito con materiali per lo più coevi all'epoca di realizzazione

(inizio 2000). Le pareti sono rifinite a intonaco e tinteggiate, mentre la lavanderia e il servizio igienico risultano rivestiti con piastrelle. Le porte interne sono del tipo a battente o scorrevoli in legno ad anta singola, fatta eccezione per la porta a doppia anta di separazione tra cucina e soggiorno, mentre gli infissi esterni sono in legno e vetro dotati di persiane anch'esse in legno. L'interno risulta complessivamente in buono stato di conservazione e gli ambienti sono tutti ben illuminati ed areati. Si rilevano le tracce di un'infiltrazione d'acqua, apparentemente arrestata con intervento di riparazione, proveniente dalla colonna di scarico condominiale in corrispondenza di un angolo del servizio igienico della camera matrimoniale. Sono presenti l'impianto elettrico con un unico differenziale salvavita nel quadro elettrico, l'impianto idrico sanitario, l'impianto di riscaldamento con caldaia tradizionale e radiatori in alluminio. Si rileva altresì la presenza di n°3 climatizzatori. Sono infine presenti l'impianto citofonico, telefonico e televisivo. Non sono state esibite le certificazioni di conformità. Gli impianti risultano per caratteristiche certamente coevi alla realizzazione del fabbricato e attualmente funzionanti. Risulta necessaria una verifica dell'impianto di messa a terra nonché una revisione del quadro elettrico, operazioni per le quali si stima sommariamente una spesa di circa 400 euro (da tenersi in conto ai successivi paragrafi per la determinazione del valore di mercato del bene).

c. Il Magazzino

Il magazzino si colloca al primo piano sottostrada della palazzina condominiale. È il quinto sulla destra che si raggiunge percorrendo la scivola condominiale; è possibile accedere alla corsia dei magazzini/garages anche dal vano scala condominiale. Esso è dotato di saracinesca metallica. Ha superficie totale pari a circa 26,05 mq compresa la parte sotto la scala condominiale e circa 18,00 senza.

L'altezza del vano è pari a circa 2,80 m. Ad oggi il magazzino risulta utilizzato dai debitori eseguiti come locale di sgombero e parcheggio per l'auto. Le pareti sono rifinite ad intonaco liscio e tinteggiate di bianco. È presente solo l'impianto elettrico. Lo stato conservativo dell'interno risulta complessivamente buono. Per i millesimi di proprietà dell'appartamento e del magazzino nonché la posizione debitoria nei confronti del condominio vedasi l'allegato ALL.16.

12.2 CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI (quesito L)

Ai fini della stima di cui al successivo paragrafo, si provvede al calcolo della "superficie commerciale" degli immobili secondo la norma UNI 10750 ovvero:

- a) 100% delle superfici calpestabili,
- b) 100% delle pareti divisorie interne,
- c) 100% delle superfici relative alle pareti perimetrali, con la limitazione che la superficie di cui al punto c) deve essere computata non oltre il 10% della somma delle superfici di cui ai punti a) e b).
- d) 30% di terrazzi scoperti, fino a 25 mq e il 10% per la quota parte eccedente i 25 mq;
- e) 10% di giardino scoperto.

A) Appartamento

Risultando per l'appartamento la superficie di cui ai punti a+b pari a mq 92,70 e la superficie di cui al punto c pari a mq 11,19 (ovvero maggiore del 10% della somma di a+b) si ottiene la superficie dell'immobile dall'espressione $a+b+(10\% (a+b))$

$$\text{mq } 92,70 + \text{mq } 9,27 = \text{mq } 101,97$$

è presente un terrazzo di superficie pari a mq 71,94, di cui si considera il 30% della quota parte di superficie pari a 25 mq

$$\text{mq } 25,00 \times 0,30 = \text{mq } 7,50$$

e si considera invece il 10% della restante superficie:

$$\text{mq } (71,94 - 25,00) \times 0,10 = \text{mq } 4,69$$

per cui si ottiene la superficie omogeneizzata del terrazzo:

$$\text{mq } 7,50 + \text{mq } 4,69 = \text{mq } 12,19$$

Inoltre, è presente una veranda di superficie pari a mq 5,57, da cui si ricava la superficie commerciale di riferimento pari al 30% di quella effettiva:

$$\text{mq } 5,57 \times 0,30 = \text{mq } 1,67$$

da cui si ottiene una superficie commerciale dell'immobile calcolata ai sensi della norma UNI 10750 pari a:

$$\text{mq } 101,97 + \text{mq } 12,19 + 1,67 = \text{mq } \mathbf{115,83}$$

B) Magazzino

Risultando per il magazzino la superficie di cui ai punti a+b pari a mq 18,00 (esclusa parte sotto scala) e la superficie di cui al punto c pari a mq 3,82 (ovvero maggiore del 10% della somma a+b) si ottiene la superficie commerciale del garage dall'espressione $a+b+(10\% (a+b))$

$$\text{mq } 18,00 + \text{mq } 1,80 = \text{mq } \mathbf{19,80}$$

13. STIMA DEGLI IMMOBILI. (quesito m)

La stima dei beni viene effettuata attraverso il criterio del "valore di mercato".

Tale criterio è stato declinato in due distinti procedimenti:

- Sintetico con valutazione ponderata a partire dalle rilevazioni della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;
- Comparazione diretta con i beni simili o assimilabili presenti nello stesso mercato di riferimento.

A) Abitazione di tipo civile

VALORE DI MERCATO CON PROCEDIMENTO SINTETICO (V_{A1})

Stando alla classificazione di riferimento l'immobile in argomento ricade nella zona D/1, micro zona n.2, periferica/Macello-Carcara-Immacolata-Europa-Gelatusi.

L'ultima rilevazione registrata dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle Entrate per tale zona risale al I semestre del 2023. Stando ai dati pubblicati il valore di mercato per abitazioni civili aventi uno stato conservativo "normale" oscilla tra € 950 e € 1400 al mq di superficie lorda. In considerazione delle caratteristiche della zona in esame e delle caratteristiche intrinseche dell'immobile si ritiene congruo assegnare un valore al mq pari a € 1.300 al mq.

In considerazione di tale valore – calcolata la consistenza dell'immobile al precedente paragrafo 12.2 – si ottiene:

$$V_{A1} = \text{mq } 115,85 \times 1.300/\text{mq} = € 150.605,00$$

VALORE DI MERCATO PER COMPARAZIONE DIRETTA (V_{A2})

La stima del valore di mercato del bene per comparazione diretta ha reso necessaria l'acquisizione di dati relativi a beni ad esso simili, per destinazione d'uso, vetustà, superficie commerciale presso gli operatori del settore immobiliare operanti nella zona. Dai dati acquisiti discende un valore di mercato di € 1.290,00 al mq, da cui risulta:

$$V_{A2} = \text{mq } 115,85 \times 1.290/\text{mq} = € 149.446,00$$

Valore di mercato dell'abitazione di tipo civile (V_A).

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento, nelle condizioni di stato in cui si trova, è pertanto dato dalla media dei valori desunti dai metodi di stima esposti in precedenza, da cui:

$$V_A = (V_{A1} + V_{A2})/2 = (€ 150.605,00 + € 149.446,00)/2 = € 150.025,00$$

* * * * *

La stima effettuata è da intendersi al lordo dei lavori e delle pratiche da presentarsi per la regolarizzazione giusto quanto relazionato ai precedenti paragrafi 9.2 e 12.1. Si dovrà pertanto sottrarre al valore di mercato un importo pari a € 4.923,00 e pertanto si ha:

$$€ 150.025,00 - € 4.923,00 = € 145.102,00$$

tale valore va ridotto nella misura del 20% per l'assenza di garanzie per vizi del bene venduto (come richiesto dal punto "m" del mandato) si ottiene così **per l'abitazione di tipo civile** in cifra tonda il valore di:

€ 116.000,00 (centosedicimila/00)

B) Magazzino

VALORE DI MERCATO CON PROCEDIMENTO SINTETICO (V_{B1})

Stando alla classificazione di riferimento l'immobile in argomento ricade nella zona D/1, micro zona n.2, periferica/Macello-Carcara-Immacolata-Europa-Gelatusi. L'ultima rilevazione registrata dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle Entrate per tale zona risale al I semestre del 2023. Stando ai dati pubblicati il valore di mercato per magazzino aventi uno stato conservativo "normale" oscilla tra € 500 e € 900 al mq di superficie lorda. In considerazione delle caratteristiche della zona in esame, delle caratteristiche intrinseche e delle condizioni di fatto del garage si ritiene congruo assegnare un valore al mq pari a € 900 al mq.

In considerazione di tale valore – calcolata la consistenza del garage al precedente paragrafo 12.2 – si ottiene:

$$V_{B1} = \text{mq } 18,00 \times 900/\text{mq} = € 16.200,00$$

VALORE DI MERCATO PER COMPARAZIONE DIRETTA (V_{B2})

La stima del valore di mercato del bene per comparazione diretta ha reso necessaria l'acquisizione di dati relativi a beni ad esso simili, per destinazione

d'uso, vetustà, superficie commerciale presso gli operatori del settore immobiliare operanti nella zona. Dai dati acquisiti discende un valore di mercato di € 1.075 al mq, da cui risulta:

$$V_{B2} = \text{mq } 18,00 \times 1.075/\text{mq} = \text{€ } 19.350,00$$

Valore di mercato del garage (V_B).

Il più probabile valore di mercato del garage è pertanto dato dalla media dei valori desunti dai metodi di stima esposti in precedenza, da cui:

$$V_B = (V_{B1} + V_{B2})/2 = (\text{€ } 16.200,00 + \text{€ } 19.350,00)/2 = \text{€ } 17.775,00$$

La stima effettuata è da intendersi al lordo dei lavori e delle pratiche da presentarsi per la regolarizzazione giusto quanto relazionato ai precedenti paragrafi 9.2 e 12.1.

Si dovrà pertanto sottrarre al valore di mercato un importo pari a € 1.170,00 e pertanto si ha:

$$\text{€ } 17.775,00 - \text{€ } 1.170,00 = \text{€ } 16.605,00$$

tale valore va ridotto nella misura del 20% per l'assenza di garanzie per vizi del bene venduto (come richiesto dal punto "m" del mandato) si ottiene così **per il magazzino** in cifra tonda il valore di:

$$\text{€ } 13.300,00 \text{ (tredicimilatrecento/00)}$$

* * * * *

14. PIANO DI VENDITA (Quesito n)

Sarà possibile mettere all'asta gli immobili oggetto di pignoramento in lotti separati:

LOTTO A) Appartamento.

Piena proprietà dell'appartamento sito in San Gregorio di Catania (Ct), Via Turi Ferro n.10 piano Terra, Edificio B, Scala B – censito al N.C.E.U. al foglio 1, part. 273, **sub 40**, cat. A/2, classe 7[^], consist. 6 vani, rendita euro 557,77

€ 116.000,00 (centosedicimila/00)

* * * * *

LOTTO B) Magazzino

Piena proprietà del magazzino sito in San Gregorio di Catania (Ct), via Turi Ferro n.10, piano S1, Edificio B, Scala B – censito al N.C.E.U. al foglio 1, part. 273, sub 56, Piano S1, cat. C/2, classe 7[^], consist. 27 mq, rendita euro 66,93

€ 13.300,00 (tredicimilatrecento/00)

15. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Quesito o)

Si produce agli allegati 05 e 11 la documentazione fotografica distinta per ciascuno dei 2 LOTTI.

16. CONCLUSIONI

Si ritiene opportuno ribadire in conclusione quanto già relazionato al paragrafo 9 e cioè che la Variante presentata per le modifiche apportate all'edificio condominiale ed agli immobili che ne formano parte non ha ottenuto ad oggi la Concessione Edilizia e che lo stesso ente non rilascerà alcuna autorizzazione di abitabilità e di uso dei locali se i lottizzanti non provvederanno ad adempiere agli obblighi nascenti dalla convenzione di lottizzazione;

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte e nei termini quanto richiesto dal mandato il sottoscritto rassegna la presente relazione di consulenza rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento ed approfondimento.

Aci Castello, 23/01/2024

Il C.T.U.

Arch. Lorenzo La Mantia

ALLEGATI:**ALLEGATI LOTTO A E B**

All. 01 - Dati dei debitori eseguiti;

All. 02 - Verbali di sopralluogo;

All. 03 - Lotto A e B - Documentazione urbanistica;

All. 04 - Lotto A e B - Titolo di proprietà;

All. 05 - Lotto A e B - Estratto conto condominio e millesimi;

ALLEGATI LOTTO A – APPARTAMENTO

All. 06 - LOTTO A - Documentazione fotografica fg.1 – p.lla 273 – sub.40;

All. 07 - LOTTO A - Visura storica fg.1 – p.lla 273 – sub.40;

All. 08 - LOTTO A - Pianta catastale fg.1 – p.lla 273 – sub.40 ;

All. 09 - LOTTO A - Rilievo dello stato di fatto fg.1 – p.lla 273 – sub.40;

All. 10 - LOTTO A - Visura ipotecaria fg.1 – p.lla 273 – sub.40;

ALLEGATI LOTTO 2 – MAGAZZINO

All. 11 - LOTTO B - Documentazione fotografica fg.1 – p.lla 273 – sub.56;

All. 12 - LOTTO B - Visura storica fg.1 – p.lla 273 – sub.56;

All. 13 - LOTTO B - Pianta catastale fg.1 – p.lla 273 – sub.56;

All. 14 - LOTTO B - Rilievo dello stato di fatto fg.1 – p.lla 273 – sub.56;

All. 15 – LOTTO B - Visura ipotecaria fg.1 – p.lla 273 – sub.56.