

*Dott. Ing. Mariaelena Pellegrino
Via Del Popolo, 25 - 95024- Acireale
Tel/Fax 095 – 604296 cell. 3487699045
pec: mariaelena.pellegrino@ingpec.eu*

TRIBUNALE DI CATANIA
SESTA SEZIONE CIVILE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 503 R. G. ESEC.

Promossa dal C.R.I.A.S. CASSA REGIONALE CREDITO IMPRESE
ARTIGIANE SICILIANE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E. Francesco Lentano

C.T.U.

DOTT. ING. MARIAELENA PELLEGRINO

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dott. Ing. Mariaelena Pellegrino
Via Del Popolo, 25 - 95024- Acireale
Tel/Fax 095 – 604296 cell. 3487699045
pec: mariaelena.pellegrino@ingpec.eu



TRIBUNALE DI CATANIA
VI Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari



Relazione tecnica del C.T.U. Dott. Ing. Mariaelena Pellegrino nell'esecuzione immobiliare n. 503/2021 R. G. es. promossa dalla C.R.I.A.S. Cassa Regionale Credito Imprese Artigiane Siciliane.

Indice

1	PREMESSA	3
2	RISPOSTA AI QUESITI:	7
	<i>Quesito a).....</i>	<i>7</i>
	<i>Quesito b).....</i>	<i>9</i>
	<i>Quesito c).....</i>	<i>9</i>
	<i>Quesito d).....</i>	<i>10</i>
	<i>Quesito e).....</i>	<i>11</i>
	<i>Quesito f).....</i>	<i>11</i>
	<i>Quesito g).....</i>	<i>11</i>
	<i>Quesito h).....</i>	<i>12</i>
	<i>Quesito i).....</i>	<i>13</i>
	<i>Quesito j).....</i>	<i>15</i>
	<i>Quesito k).....</i>	<i>16</i>
	<i>Quesito l).....</i>	<i>16</i>
	<i>Quesito m).....</i>	<i>18</i>
	<i>Quesito n).....</i>	<i>22</i>
	<i>Quesito o).....</i>	<i>23</i>
	<i>Quesito p).....</i>	<i>23</i>
	<i>Quesito q).....</i>	<i>23</i>
3	CONCLUSIONI.....	24
	<i>Elenco allegati</i>	<i>24</i>



1. PREMESSA

Con Decreto del 19/02/2022, pervenuto in data 23/02/2022, il Giudice delle esecuzioni Dottor Francesco Lentano nominava la scrivente C.T.U. nella procedura in oggetto, conferendole quale mandato la risposta ai 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 nel 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 dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

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

f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; 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 dei beni prevista dallo strumento urbanistico 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^a 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;

l) 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;

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

n) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone la 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) alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

p) accerti nel caso in cui 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 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.



Il giorno 11/03/2022, con apposito verbale, la sottoscritta prestava il giuramento di rito, (trasmettendolo per via telematica al G.E). In data 10/04/2022, previo esame degli atti allegati, provvedeva a reperire la documentazione catastale necessaria all'individuazione dei beni oggetto di pignoramento.

L'accesso ai luoghi per lo svolgimento delle operazioni peritali veniva fissato per il 11/04/2022 previo avviso del 03/04/2022, trasmesso al procedente a mezzo p.e.c. e all'esecutato a mezzo di raccomandata A.R. (ritirata dallo stesso in data 04/05/2022). In tale data non si procedeva all'ispezione interna dell'immobile pignorato in quanto l'esecutata non consentiva la visita dell'immobile (verbale All.1). La scrivente fissava un secondo sopralluogo in data 02/05/2022 comunicato al procedente a mezzo p.e.c. e all'esecutato sempre a mezzo di raccomandata A.R.. Anche in questo caso l'esecutata, pur essendo presente, non consentiva la visita dell'immobile e dichiarava di aver nominato un legale. In data 25/05/2022 la scrivente, previo avviso dato alle parti a mezzo p.e.c., accedeva agli immobili oggetto di pignoramento.

Ritenute ultimate le operazioni peritali sui luoghi, la scrivente esperiva le opportune e necessarie indagini tecniche ed economiche al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato affidatogli; le risultanze ottenute sono rassegnate nel presente elaborato, corredate dalla documentazione necessaria.

2. RISPOSTA AI 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;

Il beni oggetto di pignoramento sono:

Immobile 1

La piena proprietà dell'appartamento sito in Acireale , piano secondo, con accesso dal vano scala condominiale ingresso dal civ.20 di via Pietro Mascagni, in catasto al foglio 65 particella 480 sub.7(foto 1 e 2), con annessa porzione della terrazza di copertura (foto 3,4,5,6).

Confina a Sud con la via Pietro Mascagni, ad Ovest e Nord con spazi condominiali, ad Est con vano scala condominiale ed appartamento altra ditta.

L'appartamento è costituito da tre vani più accessori. Un piccolo ingresso aperto con un arco sul primo vano adibito a soggiorno(foto 7,8), un corridoio (foto 9) dal quale si accede a due camere da letto(foto 10,11), un bagno (foto12) e una cucina (foto 13,14). In riferimento a quest'ultima si è riscontrato che sono state eliminate parte delle tamponature esterne realizzando due grandi archi e che la superficie dei balconi, chiusi con una struttura a veranda (foto15), è stata inglobata nel vano cucina. Ciò ad eccezione di una piccola porzione posta a Nord - Est dove è stato ricavato un piccolo wc (foto 16) ed un tratto a Nord- Ovest adibito a lavanderia (foto 17). Il resto del balcone lato Ovest e Sud (foto 18, 19) , visibile da via Mascagni è aperto.

Alla luce di quanto detto attualmente **l'immobile presenta delle difformità rispetto alla planimetria catastale (all. 3) nonché al titolo edilizio** consistenti in :

- Parziale rimozione della tramezzatura interna di separazione tra l'ingresso ed il primo vano.
- Rimozione di parte della tamponatura esterna della cucina e realizzazione di struttura ad archi, cucina in muratura, veranda lavanderia e wc.
- Modifica in finestra della porta di uscita sul balcone indicata nella planimetria catastale (corridoio).

Inoltre la porzione di copertura a terrazzo non risulta inserita in catasto, né è presente l'elaborato planimetrico indicante gli spazi condominiali.

Immobile 2

La piena proprietà del garage sito in Acireale (foto 20), con ingresso dalla corte condominiale il cui accesso carrabile avviene da via Pietro Mascagni, 23/B (foto 21,22). Il garage è censito in catasto al foglio 65 particella 465 sub.10. (n.b. edificio diverso da quello in cui è sito l'immobile 1 vedi estratto di mappa all.2).

Corpo di fabbrica tipo box isolato confina a Nord ed Ovest con altre ditte a Sud ed Est con la corte condominiale dalla quale vi si accede.

L'immobile è conforme alla planimetria catastale (all.4).

b) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione(o nel caso di procedure riunite , nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note) in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

I beni di cui sopra sono stati correttamente individuati nell'atto di pignoramento del 09/08/2021.

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;

Titolarità dei beni e Provenienza: gli immobili appartengono entrambi al [REDACTED]

[REDACTED], allo stesso sono così pervenuti:

Atto di donazione del [REDACTED]

[REDACTED]

d) accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

Alla data del 09/08/2001 (ventennio anteriore alla data del pignoramento) i due immobili appartenevano ai coniugi :

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ai quali era pervenuto per atto di compravendita del 25/05/1984 [REDACTED]

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

Non è stata riscontrata dalla sottoscritta alcuna incompletezza nella documentazione prodotta che possa essere di impedimento al mandato.

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

Formalità da cancellare alla vendita:

A seguito di nuova ispezione ipotecaria effettuata dalla sottoscritta in data (06/09/2022) si è accertato quanto già dichiarato nella relazione notarile agli atti redatta dal notaio in Corleone Dott. Giulia Messina Vitrano, gli immobili risultano gravati da:

Iscrizione [REDACTED] ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario [REDACTED]

Trascrizione: Pignoramento immobiliare trascritto a Catania [REDACTED]

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;

il beni sopra descritti risultano catastati al N.C.U. del Comune di Acireale in ditta al debitore esecutato, proprietario per l'intero (1/1) (visure All.5 e All.6).

Immobile 1								
FGL.	P.LLA	SUB	PIANO	CAT.	CL.	CONS	Sup Cat.	RENDITA
65	480	7	2	A/3	3	5 vani	Totale :99 m ² Totale escluse arre scoperte: 89 m ²	€ 188,51

Immobile 2								
FGL.	P.LLA	SUB	PIANO	CAT.	CL.	CONS	Sup Cat.	RENDITA
65	465	10	T	C/6	5	17 m ²		€ 48,29

La sottoscritta ritiene che ai fini del trasferimento del bene dovranno essere inserite le porzioni di balcone chiuse a veranda costituendo un ampliamento dello stesso. Quindi è necessaria la regolarizzazione delle verande e successivamente l'aggiornamento catastale o il ripristino dello stato dei luoghi previa rimozione.

Inoltre sarebbe opportuno l'inserimento in catasto della terrazza di copertura, citata nell'atto di pignoramento.

h) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico vigente;

I due immobili di cui trattasi entrambi con ingresso dalla via Pietro Mascagni, sebbene contrapposti, sono ubicati su lotti di terreno entrambi ricadenti fuori della perimetrazione

del Centro Storico A1 e destinati dal vigente P.R.G. in Z.T.O. “B4”, zona di completamento con limiti di altezza (art. 5-6 delle Norme di Attuazione, si allega stralcio di P.R.G. All.7). Dall’esame degli atti, reperiti presso il comune di Acireale, la scrivente ha riscontrato che per i lotti di cui trattasi è già stata utilizzata tutta la volumetria disponibile (trattasi di palazzine condominiali) il **tessuto urbano è consolidato e non è necessario il certificato di destinazione urbanistica**.

Infatti nelle zone “B4” si ha un indice di edificabilità di 4 mc/mq, il rapporto di copertura non può superare i 4/10 dell’area. Ed è consentita un’altezza max di ml 10,60 su tre piani tali parametri sono stati sfruttati all’epoca di realizzazione dei due fabbricati.

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;

Immobile 1

Come già detto trattasi di un appartamento ubicato al piano secondo di un edificio condominiale a tre elevazioni fuori terra (piano rialzato primo e secondo) con copertura a terrazza. L’edificio fu edificato a seguito di Licenza Edilizia n.1295 del 24/04/1974 (All.8) sul lotto di terreno censito al Catasto terreni del Comune di Acireale al foglio 65 particella 289. Dai grafici (All.9) allegati alla licenza ed approvati dalla C.E.C. in data 27/11/1973 si evince che nell’immobile sono state apportate delle modifiche alle aperture in particolare il



bagno che avrebbe dovuto avere la finestra lungo il prospetto Ovest, nella realtà ed anche sulla mappa catastale ha la finestra lungo il prospetto Nord. Nel corridoio l'apertura in progetto è stata sostituita da una finestra di luce.

Inoltre si ribadiscono le difformità consistenti nella realizzazione di una veranda non autorizzata l'eliminazione delle tamponature esterne del vano cucina e la realizzazione del piccolo wc (tali difformità sono indicate nella planimetria : all.10).

La regolarizzazione della veranda e delle aperture è possibile con una sanatoria, mentre per quanto concerne l'eliminazione delle tamponature e la realizzazione del wc è necessario il ripristino dello stato dei luoghi in quanto tali modifiche costituendo aumento di volume e di superficie utile non sono sanabili.

Per l'immobile fu depositato presso il Genio Civile di Catania il collaudo statico Posizione 3974 del 12/04/1976.(All.11)

In data 12/01/1977 il comune di Acireale rilasciò il certificato di abitabilità n.4.(All.12).

Immobile 2

L'immobile è un edificio in c.a. isolato facente parte di un immobile condominiale sempre in c.a. realizzato tra il 1974 ed il 1976 (All.13.). Pratica Edilizia n.311/75

In particolare l'edificio principale fu costruito a seguito di richiesta di Licenza Edilizia Prot.11172 del 08/06/1973(All.14) sul lotto di terreno censito in Catasto al foglio 65 particella 290. Il progetto fu approvato dalla CEC il 27/11/1973 e per esso fu rilasciato Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili n. 1294 in data 04/04/1974(All.15) tuttavia i grafici di progetto (All.16.) non riportano il corpo di fabbrica adibito a garage di cui trattasi.

In data 17/09/1975 a seguito di richiesta di variante Prot.n. 18469 (All.17) il costruttore chiedeva l'eliminazione del piano interrato e l'edificazione del corpo adibito a garage

ubicato lungo il confine SUD- EST , altri garage erano ubicati al piano terra.(vedi grafici All.18.). In data 05/12/1975 il Comune di Acireale rilasciava la Licenza edilizia in variante n.1911(all.19).

Per l'immobile originario fu emesso un certificato di conformità in data 02/10/1973(All.20.) mentre per i garages fu rilasciata autorizzazione di agibilità n.21 del 25/09/1976(all.21.) a seguito di collaudo statico vistato dal Genio Civile di Catania il 12/04/1976 posizione 3975 (All.22.) .

*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;

In riferimento alle opere difformi ad oggi, per esse, non ci sono procedure amministrative o sanzionatorie pendenti. In parte sono opere interne, che non hanno modificato la sagoma dell'edificio. Per la difformità dell'apertura del bagno e del corridoio e le modifiche interne è possibile un eventuale sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 6



giugno 2001, n. 380 visto che l'area ricade in zona B4 e quindi l'intervento risulterebbe conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Per la veranda, peraltro non visibile su strada perché su prospetto interno, è possibile la regolarizzazione ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4/2003 con un contributo di € 25/mq. nonché una sanzione perché realizzata senza comunicazione.

Le spese stimate per tutti gli interventi di cui sopra sono circa € 5000,00.

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;

L'immobile allo stato attuale risulta occupato dagli esecutati che ivi risiedono.

l) 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;

Immobile 1

L'immobile è ubicato in una zona che, sebbene residenziale, non è di particolare pregio, infatti la via Pietro Mascagni realizzata contestualmente agli edifici di cui alla presente quindi negli anni Settanta, fuori dalla perimetrazione del centro storico, non è caratterizzata da edifici di pregio architettonico e non riveste un particolare interesse per il mercato immobiliare.

L'edificio è situato a pochi metri dalla Via Salvatore Vigo strada commerciale che porta alla vecchia stazione di Acireale.

L'ingresso all'immobile 1 (appartamento) avviene dal vano scala condominiale il cui androne è stato rifatto di recente (nel mio primo sopralluogo era ancora in pessimo stato adesso sono stati eseguiti i lavori , vedi foto 23 e 24 , ma pianerottoli e scale sono rimasti con le originarie finiture, vedi foto 25 e 26). L'appartamento è costituito da tre vani più accessori , gode di tre esposizioni, Nord-Sud-Ovest in particolare i tre vani principali esposti a Sud, su via Pietro Mascagni, sono molto luminosi. L'immobile è arieggiato e in discreto stato conservativo. La camera da letto presenta tracce di umidità nel soffitto dovute ad infiltrazioni provenienti dal terrazzo di copertura che è stato ripristinato di recente, non costituendo più causa di infiltrazioni. Lo stesso problema si presenta nel celino dei balconi che circondano l'appartamento, dove le infiltrazioni hanno provocato il distacco delle pignatte (foto 27-28).

La pavimentazione è in ceramica, gli infissi interni in legno, color noce, e gli infissi esterni in alluminio preverniciato colore bianco, con persiane avvolgibili.

Due vani sono dotati di climatizzatore. Per l'impiantistica la sottoscritta non ha rinvenuto alcuna certificazione.



SUPERFICI		INCIDENZA	
Sup. tot. netta Appartamento	78,85 mq	100%	78,85 mq
Superficie veranda	17,55 mq	30% -10% per sup. >di 25mq	5,26 mq
Superficie balcone	34,00 mq	30%-10% per sup.>di 25mq	10,2 mq
Superficie terrazzo di copertura(20%)	70,00 mq	30%-10% per sup.>di 25mq	14,00 mq
Totale Superficie			108,31mq
Totale Superficie valutata in c.t.			108,00 mq

Ad eccezione dell'androne e del vano scala non ci sono parti condominiali.

Le spese di manutenzione e pulizia dei suddetti spazi sono circa 15€ al mese.

Immobile 2

Il garage, definito come immobile 2, è un piccolo fabbricato a se stante con ingresso dal cancello carrabile e quindi dalla corte condominiale del condominio di via Pietro Mascagni civ.23B.

Copertura piana, porta a due ante in lamierino zincato, pavimentazione in scaglietta, privo di luce e acqua. (foto 29)

Sarà valutata una superficie utile di 16,00 mq.

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



La valutazione viene effettuata tenendo conto di due diversi metodi di stima e mediando i valori ottenuti:

- Metodo sintetico comparativo corretto con coefficienti di merito

I valori utilizzati nella seguente stima, sono stati desunti facendo riferimento al valore di mercato per immobili analoghi a quelli in oggetto per ubicazione e tipologia di fabbricato. Si è altresì tenuto conto delle valutazioni esposte dall'Osservatorio Immobiliare per la provincia di Catania e il comune di Acireale, riferiti al secondo semestre 2021, riscontrando che il valore medio indicato per la microzona interessata, (microzona n.1 Centrale) per abitazioni di tipo economico, in condizioni normali è pari a 875 €/mq . Inoltre sono state analizzate anche le offerte del mercato immobiliare per la stessa zona e per appartamenti simili il cui valore medio è di 820 €/mq (All.24). Si è ritenuto congruo un valore di mercato pari a 850 €/mq . Tale valore sarà corretto considerando alcuni coeff. propri dell'immobile che tengono conto delle condizioni e rifiniture esistenti.

Anche per la valutazione del garage saranno utilizzati i due metodi, per tale tipologia le valutazioni esposte dall'Osservatorio Immobiliare per la provincia di Catania e il comune di Acireale, riferiti al secondo semestre 2021, per la microzona interessata, (microzona n.1 Centrale) riportano un valore medio, in condizioni normali, pari a 1225 €/mq . Inoltre sono state analizzate anche le offerte del mercato immobiliare per la stessa zona per box auto e garage il cui valore medio è di 1142 €/mq (All.24). ;

Si è scelto di adottare un valore pari a 1184 €/mq in definitiva si ha:



IMMOBILE 1 .

Sup. Stimata = Sup. utile 108 mq

Sup. ut. (mq)					Sup. totale (mq)
108,00					108,00

A) Superficie totale x €/mq =

Sup. totale (mq)	€/mq	Valore
108,00	€ 850,00	€ 91.800,00

B) Coeff. di merito:

1) C1= caratteristica amb. Intrinseco	1,00	(buono)
2) C2= caratteristica tecnol. e funzionale	0,95	(medio)
3) C3= vetustà e stato di conservazione e manut.	1,00	(buono)

Coeff. di merito finale: C1 x C2 x C3 = 0,95

Arrotondato a 0,95

C) Valore finale di stima = A) x B)

	€ 87.210,00
arrotondato a	€ 87.200,00

- Stima a Reddito

Dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per immobili siti nella zona, con caratteristiche e superfici simili a quello in oggetto

si è ricavato un reddito mensile medio presunto pari a:

€ 400,00

n°	Descrizione	Euro
1	Reddito annuo lordo presunto	€ 4.800,00
2	Spese per imposte; assicurazioni e oneri di manutenzione straordinaria (valutati nel 25% di 1)	€ 1.200,00
3	Reddito annuo netto presunto	€ 3.600,00

Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al tasso del 4%

Si ottiene il valore cercato € 90.000,00

I due metodi applicati hanno portato ad una discordanza minima dei valori di stima. Per quanto detto, il valore dell'immobile si ritiene congruo determinarlo come media dei valori ottenuti, pari a € 88.600,00 in c.t.:

Dott. Ing. Mariaelena Pellegrino
Via Del Popolo, 25 - 95024 - Acireale
Tel/Fax 095 - 604296 cell. 3487699045
pec: mariaelena.pellegrino@ingpec.eu

VALORE DI STIMA Euro 88.600,00

ottantottomilaseicento

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Applicando su di esso una riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto del 15% come da mandato si arriva ad un importo pari a:

Euro 75.310 (settantacinquemilatrecentodieci).

E qualora si volessero detrarre i costi per la sanatoria delle varie difformità stimati in €5000,00 si arriva a Euro 70.310,00 in c.t. **Euro 70.000,00 (settantamilaeuro).**

Il decreto di trasferimento del bene è soggetto a normale imposta proporzionale di registro ipotecaria e catastale applicata in misura proporzionale al valore del bene indicato nell'atto.

IMMOBILE 2 .

Sup. Stimata = Sup. utile 16 mq

Sup. ut. (mq)					Sup. totale (mq)
16,00					16,00

A) Superficie totale x €/mq =

Sup. totale (mq)	€/mq	Valore
16,00	€ 1.184,00	€ 18.944,00

B) Coeff. di merito:

1) C1= caratteristica amb. Intrinseco	1,00	(buono)
2) C2= caratteristica tecnol. e funzionale	1,00	(medio)
3) C3= vetustà e stato di conservazione e manut.	1,00	(buono)

Coeff. di merito finale: C1 x C2 x C3 = 1,00

Arrotondato a 1,00

C) Valore finale di stima = A) x B)

arrotondato a	€ 18.944,00
	€ 18.900,00

- Stima a Reddito

Dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per immobili siti nella

ASTE
GIUDIZIARIE.it

zona, con caratteristiche e superfici simili a quello in oggetto

si è ricavato un reddito mensile medio presunto pari a:		€ 80,00
n°	Descrizione	Euro
1	Reddito annuo lordo presunto	€ 960,00
2	Spese per imposte; assicurazioni e oneri di manutenzione straordinaria (valutati nel 25% di 1)	€ 240,00
3	Reddito annuo netto presunto	€ 720,00

Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al tasso del 4%
Si ottiene il valore cercato € 18.000,00

I due metodi applicati hanno portato ad una discordanza minima dei valori di stima. Per quanto detto, il valore dell'immobile si ritiene congruo determinarlo come media dei valori ottenuti, pari a € 18.450 in c.t.:

VALORE DI STIMA Euro 18.450

dciottomilaquattrocentocinquanta

Applicando su di esso una riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto del 15% come da mandato si arriva ad un importo pari a:

Euro 15.682 in c.t. **Euro 15.700 (quindicimilasettecentoeuro).**

Il decreto di trasferimento del bene è soggetto a normale imposta proporzionale di registro ipotecaria e catastale applicata in misura proporzionale al valore del bene indicato nell'atto.

n) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone la 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;

Trattandosi di beni separati ed ubicati anche in condomini differenti è conveniente la

vendita due lotti distinti.

Lotto 1

Appartamento sito in Acireale, Via Pietro Mascagni, 22 , piano secondo in catasto al foglio 65 particella 480 sub.7 costituito di tre vani più accessori con balcone in parte chiuso a veranda e annessa porzione della terrazza di copertura non a livello

Valore di vendita = € 70.000,00

Lotto 2

Garage – Box auto sito in Acireale, con ingresso carrabile da corte condominiale Via Pietro Mascagni, 23B , piano terra in catasto al foglio 65 particella 465 sub.10 .

Valore di vendita = €15.700

o) alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate “indicazioni” di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

Si allegano alla presente n.29 foto nonché le planimetrie catastali (all.4-all.5).

p) accerti nel caso in cui 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 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.

In ferimento a tali quesiti si ricorda che il debitore esecutato è unico proprietario del bene oggetto di pignoramento.



3. CONCLUSIONI

Con la presente perizia si è cercato di fornire al G.E., oltre la stima, tutti i dati necessari per la vendita degli immobili oggetto della presente esecuzione.

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato, si rassegna la presente relazione.

Catania 7/09/2022

Il C.T.U.

Dott. Ing. Mariaelena Pellegrino

Elenco allegati:

1. Verbale delle operazioni di perizia;
2. Estratto di mappa catastale;
3. Planimetria catastale immobile 1;
4. Planimetria catastale immobile 2;
5. Visura storica immobile 1;
6. Visura storica immobile 2 ;
7. Stralcio P.R.G.
8. Licenza edilizia 1925/74;
9. Grafici (1973);
10. Planimetria immobile con difformità allo stato attuale;
11. Collaudo statico immobile 1;
12. Certificato abitabilità immobile 1;
13. Dichiarazione fine lavori immobile 2;
14. Istanza di richiesta licenza edilizia immobile 2;
15. Licenza edilizia immobile 2;
16. Grafici (1974);
17. Richiesta approvazione variante immobile 2;
18. Grafici in variante immobile 2;
19. Licenza edilizia in variante immobile 2;
20. Certificato di conformità ;
21. Agibilità immobile 2;
22. Collaudo statico immobile 2;
23. (a e b) Ispezione ipotecaria.
24. Offerte di mercato per edifici simili.
25. Nota spese e competenze richieste dal C.T.U.(con allegati a) e b)).
26. Documentazione fotografica .