

Studio di Consulenza Tecnica
DOTT. ANTONINO PRIVITERA



Iscriz. Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Catania sez. B. Settore B: n. 2326
Iscriz. Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Catania: n. 3154
Iscriz. Albo Tribunale di Catania n. 374 (C.T.U.)
Iscriz. Albo Provinciale dei Dirigenti di Cantieri n. 8887
Abilitato alla Certificazione Energetica - D.D.G. n. 65 del 3 marzo 2011- iscr. n. 6171



TRIBUNALE DI CATANIA
Sezione Sesta Civile

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. N.510/2015
(RIUNITA ALLA N.1077/16 E N. 672/17 DEL R.G.E.)

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa F. Gallucci**

Consulente Tecnico d'Ufficio: **Dott. Antonino Privitera**



Sede Studio: Via G. Borrello, n° 14 - 95127 Catania - cell. 340 61 06 593
Port. I.V.A.: 04123280879 - C.F.: PRV NNN 77L31 C351R
e-mail: sctecnica@virgilio.it - (PEC): antonino.privitera@geopec.it
R.C. PROFESSIONALE POLIZZA N.HCC17-W0002831 - HCC INTERNATIONAL



Proc. N. R.G.E. 510/2015 (Riunita alla n. 1077/16 e n. 672/17)

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa F. Gallucci**

Consulente Tecnico d'Ufficio: **Dott. Antonino Privitera**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Indice:

1. Premessa;
2. Svolgimento delle operazioni di consulenza;
3. Risposta ai singoli quesiti formulati in Ordinanza;
4. Conclusioni;
5. Allegati.

1. PREMESSA

Con Ordinanza pronunciata in data **30/11/2016**, la S.V.I. nominava me sottoscritto dott. Antonino Privitera, con studio in Catania via G. Borrello n° 14, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Catania al n. 3154, all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Catania sez. B - settore B al n. 2326, nonché nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania al n. 374, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n. **510/2015 (Riunita alla n. 1077/16 e n. 672/17)**, con giuramento avvenuto in data **05/12/2017** e fissando il termine di **giorni 120** per il deposito della consulenza tecnica (**vedi allegato n° 1 - verbale di conferimento incarico**).



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Esperate le opportune indagini tecniche e dopo aver effettuato lo studio degli atti è stabilita la data d'inizio delle operazioni peritali, per il **giorno 04 del mese di gennaio dell'anno 2018, alle ore 09:30**, sul luoghi oggetto d'esecuzione immobiliare, trasmessa via P.E.C. ai creditori e tramite raccomandata ai debitori eseguiti **(vedi allegato n° 2 – raccomandate a/r, P.E.C. Creditori).**

Giunto sui luoghi oggetto di pignoramento, alle ore 9:35 ho avuto accesso alla prima unità immobiliare ed esattamente al **garage** posto al piano sottostrada, con ingresso dalla via Serve della Divina Provvidenza n° 24 (CT) e dalla via Montenero n° 34.

Durante il sopralluogo, sempre in costante presenza del debitore esecutato, sono state effettuate le misurazioni e scattato le fotografie necessarie.

Successivamente ho avuto accesso alla seconda unità immobiliare, ed esattamente **all'appartamento** posto al piano secondo, con ingresso dal civico n° 22 di via Montenero.

Durante il sopralluogo si sono effettuate le misurazioni e scattato le fotografie necessarie, sempre in costante presenza del debitore esecutato e della coniuge. Si fa presente che il garage non risulta locato a terzi, così come dichiaratomi dal debitore esecutato, mentre l'appartamento risulta abitato dalla coniuge, nella qualità di comproprietaria.

Il debitore esecutato dichiara inoltre che allo stato in entrambe le unità immobiliari non ci sono debiti di natura condominiale né delibere per lavori di ristrutturazione.

Alle ore 10:00 avendo portato a termine le operazioni di sopralluogo ho dichiarato chiuse le stesse riservandomi nuovo accesso in caso di necessità con preavviso alle parti in causa. **(vedi allegato n° 3 verbale di sopralluogo).**

Acquisito dunque, ogni elemento necessario per l'espletamento del mandato, si è proceduto alla redazione della presente Consulenza Tecnica d'Ufficio, rispondendo singolarmente a ciascun quesito formulato:



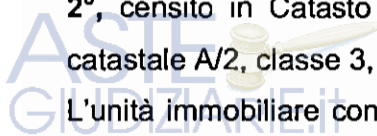
3. RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI FORMULATI IN ORDINANZA



a) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione forzata consistono:

1. **Piena proprietà Appartamento sito in Catania, via Montenero n° 22, piano 2°**, censito in Catasto Urbano al **foglio 21 part.IIa 455 sub. 19**, categoria catastale A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 525,49;



L'unità immobiliare confina a nord con altra ditta, a sud con via Montenero, a est con via Serve della Divina Provvidenza e ad ovest con altra ditta.

(allegato n° 4, documentazione catastale)

2. **Piena Proprietà Garage sito in Catania, via Serve della Divina Provvidenza n° 24**, piano sottostrada, censito in Catasto al **foglio 21 part. 455 sub. 48 (contraddistinto dal n°7)**, categoria catastale C/6, classe6, consistenza 27 mq, rendita € 93,43.

L'unità immobiliare confina a nord e ad sud con altra ditta, ad est con terrapieno e ad ovest con corsia condominiale. **(allegato n° 5, documentazione catastale)**



b) VERIFICA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Da una verifica svolta fra l'Atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione, si può affermare che i dati riportati sono corretti e che il pignoramento ha colpito le quote spettanti al debitore. Si precisa inoltre che c'è corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e le relative note di trascrizione, ad eccezione dell'unità immobiliare in Catania distinta in Catasto Urbano al **foglio 21 part.IIa 445 sub. 48 (garage oggetto di pignoramento)**, tuttavia come dichiarato in atti dalla dott.ssa **Giulia Messina Vitrano** Notaio in Corleone (PA), si riscontra la provenienza di un garage in Catania via Montenero, al piano cantinato, **distinto con il n. 7 (numero corrispondente al garage oggetto di pignoramento)**, rilevato al **foglio 21, p.IIa**



455 sub. 28, che appunto viene trasferito al debitore esecutato con atto di compravendita del 14/11/1988 dal Notaio Corrado Galeardi, dove “mero errore materiale” viene attribuito tale “sub. 28”, per una migliore specifica vedi punti c),d) e g) della presente relazione di consulenza.

c) d) VERIFICA DELLA PROPRIETA', PROVENIENZA E CONTINUITA' DELLA TRASCRIZIONE

Dalla documentazione ipo-catastale prodotta in atti dalla dott.ssa **Giulia Messina Vitrano** Notaio in Corleone (PA) ed in base le ricerche effettuate presso l'agenzia delle Entrate di Catania, certifica che gli immobili oggetto di pignoramento indicati nel p.to a) della presente perizia, nel ventennio preso in esame alla data di Trascrizione del Pignoramento avvenuto il **14/12/2016 ai nn.ri 45702/34533**, a favore di Banca Agricola Popolare Di Ragusa Soc. Coop Per Azioni, con sede a Ragusa, si rilevano le seguenti formalità:

Si segnala: convenzione matrimoniale di separazione dei beni del 19/09/11, Notaio Maria Grazia Tomasello di Catania, rep. 26242/8826, trascritto il 27/09/11 ai nn. 47421/34063 in forza della quale gli immobili oggetto di esecuzione si appartengono loro in comunione ordinaria in ragione di ½ ciascuno.

Agli esecutati in regime di comunione legale dei beni gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti:

- l'unità immobiliare contraddistinta in catasto urbano al **foglio 21 p.IIa 455 sub. 19 (appartamento)** è pervenuta per atto del 27/03/1984, Notaio Corrado Galeardi di Catania, trascritto il 18/04/1984 ai NN. 17102/14042, da potere di [redacted] nato a [redacted], e [redacted], nato a [redacted] [redacted] in proprio sia in nome della società [redacted] [redacted] società in nome collettivo, con sede in [redacted]
- l'unità immobiliare contraddistinta in Catasto urbano al **foglio 21 p.IIa 445 sub. 48 (garage)** come riporta il Notaio Giulia Messina Vitrano, dalle ispezioni eseguite nei confronti degli esecutati non si rileva la trascrizione a favore



avente ad oggetto l'unità immobiliare in questione riportata (sub.48), tuttavia si riscontra la provenienza di un garage in Catania via Montenero, al piano cantinato, distinto con il n. 7, rilevato al foglio 21, p.lla 455 sub. 28, nello specifico: atto di compravendita del 14/11/1988, Notaio Corrado Galeardi, rep. 21912, trascritto il 22/11/1988 si nn. 40006/33461, in virtù del quale l'esecutato acquistava, coniugato in regime di comunione legale dei beni, quale unico titolare della ditta [REDACTED] a nome del debitore esecutato, con sede a [REDACTED]

C.F.: [REDACTED]

Si segnala che catastalmente, in virtù del sopra citato atto del 14/11/1988, Notaio Corrado Galeardi, rep. 21912, veniva volturato al debitore esecutato l'unità immobiliare al foglio 21 part. 455 sub. 48, per una migliore specifica vedasi il p.to g) della presente relazione di consulenza.

In conformità a quanto sopra, la continuità della trascrizione nel ventennio anteriore alla data del pignoramento è stata verificata.

e) INCOMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione prodotta risulta completa.

f) TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE

Da quanto riportato dalla documentazione ipotecaria prodotta in atti e come verificato dal C.T.U. mediante visura dei registri immobiliari eseguita in data 19/02/2018 (vedi allegato: n° 6 – visure ipotecarie) si è accertato che sui beni pignorati gravano le seguenti formalità che dovranno essere cancellate con il Decreto di Trasferimento:

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta a Catania il 19 ottobre 2007 ai nn. 19075/70437, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 18 ottobre 2007 a rogito Notaio Giovanni Vigneri. Sorte capitale € 100.000,00. Sorte totale € 150.000,00. Durata anni 5 a favore: Credito Etneo – Banca di Credito Cooperativo – Soc. Coop. Sede: Catania (1/1 Piena Proprietà) e contro: il debitore esecutato e consorte per la quota pari ad ½ indiviso ciascuno.



DEBITORE NON DATORE D'IPOTECA: [REDACTED]

[REDACTED] Sede: [REDACTED] VA [REDACTED] SOPRA: [REDACTED]

Fossa della Creta n° 42/C, garage, mq 689 foglio 30, part. 120 sub. 3.

- **ISCRIZIONE NN. 50541/12591 del 16/09/2009** nascente da ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario del 15/09/2009, Notaio Maria Grazia Tomasello di Catania, rep. 24906/7898, a favore di Banca Popolare di Lodi s.p.a., con sede a Lodi, C.F.: 05754690963, (domicilio ipotecario eletto in Catania, via Giuseppe fava 2/A), Contro il debitore esecutato e consorte quali debitori ipotecari in ragione di ½ ciascuno per l'immobile p.lla 455/19 e [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] C.F.: [REDACTED] e [REDACTED] nata [REDACTED] C.F.: [REDACTED] Capitale € 160.080,00 ipoteca € 320.160,00 durata 20 anni.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta il 05 luglio 2012 ai nn. 2904/33901, nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 29/05/12, Tribunale di Catania (CT). Sorte capitale € 26.018,85. Sorte totale € 30.000,00. A favore: [REDACTED] sede: [REDACTED] VA [REDACTED] (3/4 P.P. unità negoziale n. 1; 1/1 P.P. unità negoziale n. 1; 1/1 P.P. unità negoziale n. 2; ½ P.P. unità negoziale n. 3). CONTRO: il debitore esecutato (3/4 P.P. unità negoziale n. 1; 1/1 P.P. unità negoziale n. 2; ½ P.P. unità negoziale n. 3).

UNITA' NEGOZIALE N. 1:

- 1/1) Catania, via Fossa della Creta n° 42/C, garage, mq 689, piano terra, foglio 30, part. 120 sub. 3.

UNITA' NEGOZIALE N. 2:

- 2/1 Garage, Catania, via Serve della Divina Provvidenza n. 24, mq 24, piano S/1, Foglio 21 part. 455/48.

UNITA' NEGOZIALE N. 3:

- 3/1 Catania, via Montenero n. 2 A/2, 5,5 vani, 2° piano. Foglio 21, part. 455 sub. 19.



- **TRASCRIZIONE NN. 17874/14765 DEL 28/03/2013** nascente da pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Catania in data 09/01/2013, rep. 98, a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] contro il debitore esecutato, sopra l'immobile p.lle 455/19 fg. 21.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta il **24 settembre 2013** ai nn. **3741/47080**, nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 12/09/13, Giudice Unico Tribunale di Reggio Emilia (RE), rep. 3368/2013.

A FAVORE: Credito Emiliano S.P.A. (1/1 P.P.) Sede: Reggio Emilia (RE)
P.IVA: 01806740153 .

CONTRO: debitore esecutato e consorte, [REDACTED] nata a [REDACTED] sopra diversi immobili. Sorte capitale € 87.224,17. Sorte totale € 120.000,00. N.B.: la formalità riguarda anche altri beni e soggetto non oggetto di esecuzione.

- **TRASCRIZIONE NN. 11055/8298 DEL 02/04/2015** nascente da ipoteca giudiziale in dipendenza di decreto di sequestro conservativo del 31/03/2015, emesso dal Tribunale di Catania, rep. 1008/2015, a favore di Fallimento [REDACTED] con sede a [REDACTED] C.F. [REDACTED] contro il debitore esecutato, sopra la quota di $\frac{1}{2}$ dell'immobile p.lla 455/19, la quota di $\frac{3}{4}$ dell'immobile p.lla 120/3 e l'intera piena proprietà dell'immobile p.lla 455/28 e consorte del debitore esecutato, sopra la quota di $\frac{1}{2}$ dell'immobile p.lla 455/19 e la quota di $\frac{1}{4}$ sull'immobile p.lla 120/3.

- **ATTO DI PIGNORAMENTO** immobiliare trascritto il **3 luglio 2015** ai nn. **17264/23525** notificato il 30/04/15, Tribunale di Catania (CT).

A FAVORE: Credito Etneo – Banca di Credito Cooperativo – Soc. Coop. A.r.l. (1/1 P.P.) Sede: Catania (CT) P.I.V.A.:03724410877.

CONTRO: debitore esecutato (1/2 P.P.) e consorte (1/2 P.P.) SOPRA:- Catania, via Fossa della Creta n° 42/C, garage, mq 689, piano terra, foglio 30 part. 120 sub. 3.



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO iscritta il **01/07/2016** ai nn. **3096/25607**, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA (RG), repertorio 1125 del 20/06/2016, SOPRA: - Catania, via Fossa della Creta n° 42/C, garage, mq 689, piano terra, foglio 30 part. 120 sub. 3 e altri omissis.
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, trascritto ai nn. **34533/45702** del **14/12/2016** emesso dal Tribunale di Catania (CT), Repertorio 12658 in data **01/12/2016**.
A FAVORE: di Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop per azioni, con sede a Ragusa, codice fiscale 00026870881.
CONTRO: il debitore esecutato e consorte
SOPRA: - Catania, via Fossa della Creta n° 42/C, garage, mq 689, piano terra, foglio 30 part. 120 sub. 3 e altri omissis.
- **TRASCRIZIONE NN. 22398/16926 del 21/06/2017** nascente da **Pignoramento immobiliare** notificato dal Tribunale di Catania in data 23/05/2017, rep. 5970, a favore di banco B.P.M. s.p.a. con sede in Milano C.F.: 09722490969,
CONTRO: il debitore esecutato e consorte

g) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalla documentazione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate si è potuto accertare che entrambe le unità immobiliare oggetto di pignoramento sono regolarmente censite in catasto urbano come riportato nel punto precedente a) della presente relazione di consulenza, che di seguito si ribadisce:

- **Appartamento sito in Catania, via Montenero n° 22, piano 2°, censito in Catasto Urbano al foglio 21 part.lla 455 sub. 19, categoria catastale A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 525,49;**

Durante il sopralluogo si è accertato relativamente all'appartamento, rispetto la planimetria catastale acquisita ed il progetto presentato al Comune di Catania, una



lieve difformità interna che consiste nella demolizione della tramezzatura tra la originaria lavanderia e la cucina, ottenendo così allo stato di fatto una cucina più ampia di circa mq 17,05.

Tale difformità non comportando variazione della rendita catastale, (accertata tramite simulazione docfa) e non incidendo inoltre sul valore dell'unità immobiliare, si è ritenuto a "non" procedere alla variazione catastale con procedura docfa.

Tale lieve difformità potrà comunque essere regolarizzata catastalmente anche successivamente, sempre su disposizione del G.E., prima della vendita o dopo dai potenziali acquirenti.

Inoltre si è riscontrato a seguito di accertamento eseguito presso l'archivio progetti di Catania, con richiesta effettuata in data **16/01/2018 prot. 19343**, che è stata presentata domanda per "Opere Interne" ai sensi dell'art. 9 della legge 37/85 in data **27/01/2003** a nome della coniuge del debitore esecutato, così come da P.E.C. ricevuta dal Comune di Catania prot. 99694 del 13/03/2018. Pertanto tale difformità può ritenersi regolarizzata urbanisticamente.

(vedi allegato n°4 documentazione catastale)

- **Garage sito in Catania, via Serve della Divina Provvidenza n° 24**, piano sottostrada, censito in Catasto al foglio **21 part. 455 sub. 48 (contraddistinto dal n°7)**, categoria catastale C/6, classe6, consistenza 27 mq, rendita € 93,43.

Durante il sopralluogo si è potuto accertare che il garage risulta conforme con la planimetria acquisita in catasto e il progetto presentato al Comune di Catania.

Si rappresenta come già descritto nella relazione Notarile che l'immobile è stato volturato al debitore esecutato con il "sub. 48" in quanto a far data del **17/10/1983 (prot. n. 4089)**, la planimetria catastale era già stata acquisita agli atti catastali attribuendogli il subalterno "48" **(vedi allegato n°5 documentazione catastale – planimetria immobile)**. Successivamente l'immobile viene venduto al debitore esecutato dove per "mero errore materiale" il garage viene trasferito con il sub. "28", atto del 14/11/1988 Notaio Corrado Galeardi, rep. 21912. L'unità immobiliare dunque dovrà essere venduta con il relativo "SUB. 48".

h) ACQUISIZIONE DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel caso in esame non è necessario il certificato di Destinazione Urbanistica.



i) CONFORMITA' DEL FABBRICATO ALLE NORME IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA

APPARTAMENTO/GARAGE:

Da indagini effettuate presso il Comune di Catania (CT), il sottoscritto C.T.U. a potuto accertare che entrambe le unità immobiliari oggetto di pignoramento, fanno parte un edificio costruito in conformità al **Progetto presentato nell'anno 1972 n. 128/72 – Concessione Edilizia n. 370 del 18 luglio 1980 e successiva variante n. 116 del 3 marzo 1984** con eseguita conformità del progetto approvato come da accertamento edilizio dell'11 aprile 1984, dell'Ufficio Tecnico del Comune di Catania e relativo **Certificato di abitabilità emesso in data 18/09/1986 provvedimento n° 501**. Relativamente all'appartamento, la difformità riscontrata relativa alla demolizione della tramezzatura tra la originaria lavanderia e la cucina, come già detto nel p.to precedente g) della presente relazione di consulenza, risulta essere regolarizzata su istanza presentata in data **27/01/2003** a nome della coniuge del debitore esecutato per **"Opere Interne" ai sensi dell'art. 9 della legge 37/85, così come da P.E.C. ricevuta dal Comune di Catania prot. 99694 del 13/03/2018**, pertanto tale difformità può ritenersi regolarizzata urbanisticamente **(vedi allegato n° 7 Documentazione Urbanistica e allegato n° 8 e 9 Planimetrie di rilievo dello Stato dei Luoghi)**.

j) IN CASO DI IMMOBILI ABUSIVI VERIFICA URBANISTICA AI SENSI DELL'ART. 36 DPR N. 380/2001

Nel caso in questione non risultano opere abusive

k) VERIFICA SANABILITA' IMMOBILI AI SENSI DELL'ART. 40, 6^A COMMA DELLA LEGGE N. 47/1985 O DELL'ART. 46 c 5 D.P.R. 380/01 O CONDONABILI AI SENSI DEL D.L. 269/2003.

Nel caso in questione non risultano opere abusive come detto nel p.to j) precedentemente indicato.

l) QUANTIFICAZIONE ONERI DEMOLIZIONE IN CASO DI IMMOBILI ABUSIVI NON SANABILI E VERIFICA DI ACQUISIZIONE IN PROPRIETA'

Nel caso in questione non sono presenti opere oggetto di demolizione.



m) VERIFICA L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nel caso in questione non sono presenti vincoli e oneri gravanti sul bene, ne vincoli derivanti da contratti sulla attitudine edificatoria che di carattere storico artistico, che resteranno a carico dell'acquirente, non sono altresì presenti vincoli e oneri di natura condominiale.

n) VERIFICA L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE SARANNO CANCELLATI

Come già descritto nel p.to precedente non sono presenti vincoli e oneri gravanti sul bene ne vincoli derivanti da contratti sulla attitudine edificatoria che di carattere storico artistico che saranno cancellati, non sono altresì presenti vincoli di natura condominiale.

o) VERIFICA SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Nel caso in questione l'unità immobiliare non risulta gravata da censo, livello o uso civico.

p) ACCERTI L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE

Come certificato dall'amministratore di condominio con lettera pervenuta tramite P.E.C. in data **13/02/2017**, dichiara che:

- Non esistono vincoli o altre formalità di natura condominiale;
- Le spese fisse di gestione condominiale sono di **€ 31,87** annue per il garage; ed **€ 434,66** annue relativamente all'appartamento;
- non sono presenti spese straordinarie già deliberate;
- le spese condominiali **sono state pagate fino a dicembre 2017**;
- non esistono altri procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.



q) STATO D'OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Dal sopralluogo effettuato, il sottoscritto C.T.U. ha potuto personalmente accertare che il garage non risulta locale a terzi così come dichiaratomi in sede di sopralluogo dal debitore esecutato, mentre l'appartamento risulta abitato dalla coniuge nella qualità di comproprietaria (vedi allegato: n° 3 – Verbale di Sopralluogo).

r) TIPOLOGIA-UBICAZIONE ED ELEMENTI ESSENZIALI DI IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il beni pignorati consistono come già descritto nei punti precedenti in un **appartamento** posto al piano secondo, raggiungibile tramite ascensore condominiale, con accesso dal civico n° 22 di via Montenero e di un **garage** posto al piano sottostrada con accesso da via Serve della Divina Provvidenza n° 24 e da via Montenero n° 34, in quanto l'edificio si sviluppa ad angolo tra le dette vie sopra menzionate. Entrambe le unità immobiliari fanno parte quindi dello stesso edificio di natura condominiale, realizzato negli anni "80" e ubicato in una zona semicentrale rispetto il centro urbano della città (vedi foto n° 1 allegato: n° 10).

L'immobile risulta costruito con struttura portante in C.A., tamponature in laterizio forato e copertura a terrazze, nel suo complesso appare in sufficienti condizioni di manutenzione (vedi foto n° 2 allegato: n° 10)

La distribuzione interna delle unità immobiliari risultano così composte:

APPARTAMENTO:

L'appartamento con ingresso condominiale è raggiungibile tramite scala o ascensore (vedi foto n° 3,4 allegato: n° 10), gli ambienti interni risultano così distribuiti:

Ingresso di mq 4,65 (vedi foto n°5 - allegato n°10), **Salone** di mq 24,00 (vedi foto n°6 - allegato n°10), **Cucina** di mq 17,05 (vedi foto n°7 - allegato n°10), **W.c.** di mq 6,17 (vedi foto n°8 - allegato n°10), **Camera** di mq 16,40 (vedi foto n°9 - allegato n°10), **Rip.** di mq 2,56 (vedi foto n° 10 - allegato n°10), **Camera** di mq 15,67 (vedi foto n° 11 - allegato n°10), **disimpegno** di mq 8,41 (vedi foto n°12 - allegato n°10).



L'immobile sviluppa complessivamente una **superficie utile** totale di circa **mq 94,91** ed una **superficie non residenziale** di **mq 19,72** con altezza netta di **m 2,70** (vedi allegato n°8 rilievo dello stato dei luoghi e allegato n° 10 schema scatti fotografici e doc. fotografica):

La **superficie Commerciale** determinata ai fini della Valutazione dell'immobile, sarà data dalla **superficie Utile** dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (considerando il 50% della superficie dei muri perimetrali in comune). Infine verranno sommate le superfici di ornamento (balconi, terrazze, cortili, giardini, ecc.), calcolate vista la tipologia, secondo il "D.G. Catasto: circ. 40 del 20.04.1939", stabilendo che qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e accessori diretti verranno così computate:

- Nella misura del 30% fino a 25 mq,
- Nella misura del 10% la quota eccedente,

pertanto avremo la seguente superficie commerciale:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		
Coeff.	DESCRIZIONE	mq
1	Superficie Utile Totale	94,91
1	Murature Interne	2,63
1	Murature Perimetrali	7,41
0,5	Murature in Comune	1,47
0,3	Balconi, corte, logge, (terrazzo fino a 25 mq) mq 19,72	5,92
0,10	Balconi, corte, terrazzo quota eccedente	-
	TOTALE MQ	112,34

Per quanto riguarda le rifiniture, si redigono le seguenti schede tecniche:

- **Pavimentazione:** gli ambienti presentano mattonelle in ceramica;
- **Pareti:** idropittura in tutti gli ambienti, ad eccezione del w.c. realizzato con rivestimento con maioliche;



- **Soffitti:** intonacati e tinteggiati a tempera;
- **Impianto elettrico:** sottotraccia;
- **Impianto idrico:** sottotraccia;
- **Impianto citofonico:** del tipo tradizionale;
- **Porte interne:** in legno tamburato;
- **Infissi esterni:** in alluminio anodizzato.

Complessivamente le condizioni manutentive dell'unità immobiliare sono buone.

GARAGE:

Il garage posto al piano interrato risulta contraddistinto dal n° 7, come già detto in precedenza, con doppio ingresso carrabile e precisamente, uno dalla via Serve della divina Provvidenza dal civico n° 24 e l'altro dalla via Montenero dal civico n° 34 (vedi foto n° 1,2,3 - allegato n°11). Il garage dotato di **portone elettrico (vedi foto n°4 - allegato n°11)**, ha un'apertura di accesso di m 2,64. Il garage sviluppa una **superficie utile di mq 30,65 ed una superficie commerciale di mq 31,88 (utile ai fini della stima)** con altezza netta dal pavimento di m 2,45 (vedi foto n°5,6 - allegato n°11).

Per quanto riguarda le rifiniture, si redigono le seguenti schede tecniche:

- **Pavimentazione:** mattonelle di cemento pressate
- **Pareti:** idropittura;
- **Soffitti:** idropittura;
- **Impianto elettrico:** sottotraccia;
- **Portone ingresso:** saracinesca elettrica.

Complessivamente le condizioni manutentive dell'unità immobiliare sono buone.



s) VALORE DI MERCATO DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Premesso tutto quanto riportato nella parte descrittiva dell'immobile, il sottoscritto passa ora a determinarne il valore venale attuale.

Si adotterà il seguente criterio di stima: sintetica comparativa e per capitalizzazione del reddito.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Stima basata sul confronto con altre unità simili a quella in esame, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche valutate sia in senso positivo che negativo. Si valuterà l'immobile in esame paragonandolo ad altri simili trattati nel mercato edilizio della zona d'ubicazione come sito e strutture, fermo restando che tali valori sono stati ottenuti per via d'informazioni ricevute da operatori economici del settore edilizio.

Il metodo dunque consiste in una procedura di comparazione sistematica che prende come termine di paragone le caratteristiche tecnico-economiche degli immobili. Il metodo si basa quindi sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili.

L'indagine eseguita presso gli operatori immobiliari e lo studio di riviste specializzate nella pubblicazione di annunci d'immobili della zona d'interesse, ha evidenziato un andamento dell'offerta per quanto attiene l'**appartamento** ad un valore pari a € 1.200,00 per metro quadrato di Superficie Commerciale mentre relativamente al **Garage** un valore pari a € 1.100,00 per metro quadrato di Superficie Commerciale. Si fa presente infine che nella valutazione, si è tenuto conto delle modalità di vendita del bene (Asta Giudiziaria), della vetustà dell'immobile, della sua ubicazione sul territorio, delle rifiniture all'interno ed all'esterno dell'immobile e del suo stato di conservazione e manutenzione.

Pertanto, dalla stima così condotta si determina il seguente valore di mercato:

APPARTAMENTO

V (valore bene pignorato):

Superficie Commerciale x prezzo di mercato =
mq 112,34 x €/mq 1.200,00 = € 134.808,00



STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Questa stima analitica conduce al più probabile valore di mercato per mezzo di analisi di costi e ricavi attraverso ai quali si giunge al reddito netto e successiva capitalizzazione previa attenta ed oculata ricerca del saggio d'interesse che, a tal proposito, si assume pari al 3,50%.

Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'unità in oggetto;
- determinazione del reddito lordo medio annuo (R) reale o presunto, ma che sia ordinario nella zona dell'unità considerata;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- capitalizzazione del reddito netto medio (dividendo quest'ultimo per il tasso r, il quale normalmente oscilla fra 0,025 e 0,050 in base al genere dell'immobile da stimare);
- aggiunte e detrazioni al valore di stima (danni presenti, detrazioni per vetustà, riparazioni da eseguire).

La formula che definisce il più probabile valore di mercato dell'immobile vale:

$$V = (R - S) / r$$

L'affitto medio per uso residenziale di unità simili, può ritenersi di circa € 550,00 mensili da cui scaturisce un reddito annuo lordo di € 6.600,00.

Stimando complessivamente nel 25% le spese annue relative alle quote di manutenzione, assicurazione, ammortamento, spese relative ai servizi condominiali, imposte, amministrazione, detrazioni per sfitti ed inesigibilità e che il tasso di capitalizzazione assunto vale il 3,50% si ottiene:

- Reddito annuo lordo	$R = € 550,00 \times 12 =$	€	6.600,00
- Spese medie annue	$S = 25\% \times R =$	€	1.650,00
- Reddito annuo netto	$R_n = R - S =$	€	4.950,00
- Tasso di capitalizzazione	$r = 0,035$		
- Valore di mercato	$V = (R - S) / r =$	€	141.428,57



Risultando i valori determinati con i due metodi di stima adottati congruenti tra loro, il valore dell'immobile, che lo scrivente ritiene più attendibile, si ricava dalla media aritmetica dei due valori precedentemente calcolati, cioè:

$$\underline{V = € 134.808,00 + € 141.428,57 / 2 = € 138.118,29}$$

GARAGE

V (valore bene pignorato):

Superficie Commerciale x prezzo di mercato =
mq 31,88 x €/mq 1.100,00 = € 35.068,00

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Questa stima analitica conduce al più probabile valore di mercato per mezzo di analisi di costi e ricavi attraverso ai quali si giunge al reddito netto e successiva capitalizzazione previa attenta ed oculata ricerca del saggio d'interesse che, a tal proposito, si assume pari al 3,50%.

Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'unità in oggetto;
- determinazione del reddito lordo medio annuo (R) reale o presunto, ma che sia ordinario nella zona dell'unità considerata;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- capitalizzazione del reddito netto medio (dividendo quest'ultimo per il tasso r, il quale normalmente oscilla fra 0,025 e 0,050 in base al genere dell'immobile da stimare);
- aggiunte e detrazioni al valore di stima (danni presenti, detrazioni per vetustà, riparazioni da eseguire).

La formula che definisce il più probabile valore di mercato dell'immobile vale:

$$V = (R - S) / r$$

L'affitto medio per uso box auto di unità similari, può ritenersi di circa € 150,00 mensili da cui scaturisce un reddito annuo lordo di € 1.800,00.

Stimando complessivamente nel 25% le spese annue relative alle quote di manutenzione, assicurazione, ammortamento, spese relative ai servizi condominiali, imposte, amministrazione, detrazioni per sfitti ed inesigibilità e che il tasso di capitalizzazione assunto vale il 3,50% si ottiene:

- Reddito annuo lordo	$R = € 150,00 \times 12 =$	€	1.800,00
- Spese medie annue	$S = 25\% \times R =$	€	450,00
- Reddito annuo netto	$R_n = R - S =$	€	1.350,00
- Tasso di capitalizzazione	$r = 0,035$		
- Valore di mercato	$V = (R - S) / r =$	€	38.571,43

Risultando i valori determinati con i due metodi di stima adottati congruenti tra loro, il valore dell'immobile, che lo scrivente ritiene più attendibile, si ricava dalla media aritmetica dei due valori precedentemente calcolati, cioè:

$$\underline{V = € 35.068,00 + € 38.571,43) / 2 = € 36.819,72}$$

t) SI TENGA CONTO ALTRESI' DELLA RIDUZIONE DEL PREZZO DI MERCATO PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO CONSIDERANDOLA TRA LA MISURA DEL 15% ED 20% DEL VALORE STIMATO

In relazione al p.to richiesto si ritiene di considerare una riduzione del 15 % avremo pertanto:

APPARTAMENTO VIALE MONTENERO N° (CT) PIANO SECONDO

€ 138.118,29 – 15% = € 117.400,55 (Centodiciassettemila quattrocento/55);

GARAGE VIA SERVE DELLA DIVINA PROVVIDENZA N° 24 (CT) PIANO S1

€ 36.819,72 – 15% = € 31.296,76 (Trentunomila duecentonovantasei/76).

u) **LOTTI E PIANI DI VENDITA**

Nel caso in questione, si ritiene di dover effettuare la vendita in più lotti, secondo il seguente piano di vendita:

LOTTO 1

Piena proprietà Appartamento sito in Catania, via Montenero n° 22, piano 2°, censito in Catasto Urbano al foglio 21 part.IIa 455 sub. 19, categoria catastale A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 525,49 per la somma complessiva di € 117.400,55 (Centodiciassettemila quattrocento/55);

LOTTO 2

Piena Proprietà Garage sito in Catania, via Serve della Divina Provvidenza n° 24, piano sottostrada, censito in Catasto al foglio 21 part. 455 sub. 48 (contraddistinto dal n°7), categoria catastale C/6, classe 6, consistenza 27 mq, rendita € 93,43, per la somma complessiva di € 31.296,76 (Trentunomila duecentonovantasei/76).

v) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE

La richiesta documentazione fotografica, interna ed esterna del bene pignorato è costituita dall'allegato n° 9 e 10, mentre la documentazione catastale è costituita dall'allegato n° 4.

w) ACCERTARE NEL CASO SI TRATTI DI BENE INDIVISO, LA VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORE ESECUTATO

Nel caso in esame non si tratta di bene indiviso.

x) NEL CASO SIANO PRESENTI PIU BENI PIGNORATI IN QUOTA IL PERITO PREDISPORRA UN PROGETTO DI DIVISIONE TENENDO CONTO DELLE SINGOLE QUOTE CONDOMINIALI

Nel caso in questione non è possibile predisporre un progetto di divisione in natura.



4. CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, ribadisco di seguito le conclusioni alle quali il sottoscritto C.T.U. è giunto:

- Le unità immobiliari oggetto di pignoramento consistono in un appartamento ed un garage facenti parte dello stesso edificio che saranno venduti in più lotti secondo il seguente piano di vendita:

LOTTO 1

Piena proprietà Appartamento sito in Catania, via Montenero n° 22, piano 2°, censito in Catasto Urbano al foglio 21 part.lla 455 sub. 19, categoria catastale A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 525,49 per la somma complessiva di € 117.400,55 (Centodiciassettemila quattrocento/55);

LOTTO 2

Piena Proprietà Garage sito in Catania, via Serve della Divina Provvidenza n° 24, piano sottostrada, censito in Catasto al foglio 21 part. 455 sub. 48 (contraddistinto dal n°7), categoria catastale C/6, classe6, consistenza 27 mq, rendita € 93,43, per la somma complessiva di € 31.296,76 (Trentunomila duecentonovantasei/76).

- Dal sopralluogo effettuato, il sottoscritto C.T.U. ha potuto personalmente accertare che il garage non risulta locale a terzi così come dichiaratomi in sede di sopralluogo il debitore esecutato, mentre l'appartamento risulta abitato dalla moglie del debitore esecutato nella qualità di comproprietaria.
- Nel caso in questione non sono presenti vincoli e oneri gravanti sul bene, né vincoli derivanti da contratti sulla attitudine edificatoria che di carattere storico artistico che resteranno a carico dell'acquirente o che saranno cancellati.
- Nel caso in questione l'unità immobiliare non risulta gravata da censo, livello o uso civico.



- In seguito ai sopralluoghi effettuati ed agli accertamenti eseguiti, i dati di descrizione e di consistenza dell'unità immobiliare pignorata, compresi i dati catastali e l'ubicazione, nonché le formalità da cancellare con il decreto di trasferimento, sono riportati nei punti a) e b) e f) della relazione di consulenza.
- Da indagini effettuate presso il Comune di Catania (CT), il sottoscritto C.T.U. a potuto accertare che entrambe le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno parte un edificio costruito in conformità al Progetto presentato nell'anno 1972 n. 128/72 – **Concessione Edilizia n. 370 del 18 luglio 1980 e successiva variante n. 116 del 3 marzo 1984**, eseguita conformità del progetto approvato come da accertamento edilizio dell'11 aprile 1984 dell'Ufficio Tecnico del Comune di Catania e relativo **Certificato di abitabilità emesso in data 18/09/1986 provvedimento n° 501**. Relativamente all'appartamento, la difformità riscontrata relativa alla demolizione della tramezzatura tra la originaria lavanderia e la cucina, come già detto nel p.to precedente g) della presente relazione di consulenza, risulta essere regolarizzata su istanza presentata in data **27/01/2003** a nome della coniuge del debitore eseguito per **"Opere Interne"** ai sensi dell'**art. 9 della legge 37/85**, così come da **P.E.C. ricevuta dal Comune di Catania prot. 99694 del 13/03/2018**, pertanto tale difformità può ritenersi regolarizzata urbanisticamente.



4. ALLEGATI:

- Verbale di Conferimento incarico; allegato n° 1
- Raccomandate di avviso sopralluogo; allegato n° 2
- Verbale di Sopralluogo; allegato n° 3
- Documentazione Catastale; allegato n° 4
- Visure ipotecarie; allegato n° 5
- Documentazione Urbanistica (appartamento/garage); allegato n° 6
- Planimetria di rilievo dello stato dei luoghi (appartamento); allegato n° 7
- Planimetria di rilievo dello stato dei luoghi (garage); allegato n° 8
- Schema scatti fotografici e doc. fotografica (appartamento); allegato n° 9
- Schema scatti fotografici e doc. fotografica (garage); allegato n° 10
- Richiesta Liquidazione Parcella e ricevute Spese Sostenute;
- Attestazioni di consegna Perizia;
- N° 1 cd + n° 1 copia perizia cortesia.

Nel ringraziarLa per la fiducia affidatami, con quanto sopra esposto il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli, rimanendo comunque a disposizione della S.V.I. per qualsivoglia ulteriore chiarimento.

Catania, 14/03/2018

il C.T.U.

(Dott. Geom. Antonino Privitera)

Firmato digitalmente da

Antonino Privitera

O = Collegio dei Geometri di
Catania/80003630870
T = Dottor Geometra
C = IT
Data e ora della firma: 15/03/2018 19:23:26

