

TRIBUNALE DI CATANIA
SESTA SEZIONE CIVILE

Procedura esecutiva n.555/2022

Ruolo Gen. Esecuzioni Immobiliari

Giudice Dott.ssa Maria Angela Chisari
C.T.U.: Arch. Davide Orazio Spampinato**PREMESSA**

Con decreto del 07.05.2024 (*Allegato A*), il sottoscritto Arch. Davide Orazio Spampinato, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catania, veniva nominato C.T.U. (Consulente Tecnico d'Ufficio) nella procedura esecutiva segnata al R. Gen.555/2022 della Sesta Sezione del Tribunale Civile di Catania, con i quesiti di cui al mandato ricevuto.

Acquisita copia digitale dei documenti agli atti, lo scrivente ha potuto dunque accertare che detta procedura riguardava, così come da atto di pignoramento, due beni immobiliari siti in Catania, c.da Primosole, via del Nocciolo n.31: un appartamento al p.1° ed un garage al p.T.

Al fine di acquisire ogni elemento utile all'espletamento del mandato conferitogli, lo scrivente -previ avvisi inviati alle parti come documentato in *Allegato B*- in data 10.06.2024 effettuava sopralluogo presso la detta unità; in tale circostanza il tecnico aveva modo di raccogliere la documentazione fotografica di cui all'*Allegato G* ed i rilievi presi in separato foglio (*Allegato D*) nonché di redigere il verbale anch'esso prodotto in *Allegato B*.

Successivamente a quanto sopra riportato e svolte le dovute ed opportune indagini nonché acquisita ogni documentazione utile, il Consulente Tecnico si è dunque adoperato nell'approntare e depositare il presente elaborato peritale secondo modalità e termini di cui al già menzionato mandato conferitogli.

TUTTO CIO' PREMESSO, è stata predisposta la presente

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

relativa ai beni oggetto d'esecuzione immobiliare

a. *Identificazione dei beni pignorati, eventuali pertinenze e accessori, indicazione dei dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti; conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.*

o Descrizione – Sulla scorta di quanto indicato agli atti e di quanto poi verificato dal C.T.U., è possibile asserire che l'oggetto di procedura esecutiva è rappresentato da due unità immobiliari site ai piani terra e primo del civico n.31 di via del Nocciolo, già Contrada Collina Primosole Traversa III, Catania; al momento del sopralluogo, lo scrivente aveva però modo di verificare che, se la prima unità corrispondeva alla verificata destinazione d'uso abitativa, la seconda –rispetto a quanto indicato sia in documenti agli atti e sia in attestazioni catastali– non presentava più le originarie caratteristiche di autorimessa bensì quelle di appartamento, come da modifiche irregolarmente apportate dall'esecutato. I due sopradetti immobili sono ricompresi in un edificio –con struttura portante in calcestruzzo di c.a., muri esterni di tamponamento e tramezzatura interna non portante nonché solai in latero-cemento– costituito da tre livelli fuori strada (*foto 1-2-3 in Allegato G*): al piano terra si trovano due unità destinate a garage –uno appartenente all'esecutato, l'altro a soggetto non interessato dalla procedura in essere– ed area esterna pertinenziale; al piano primo è ubicato l'appartamento oggetto di procedura esecutiva, al di sopra del quale –cioè al p.2°– è posta altra unità abitativa di proprietà dello stesso soggetto di cui al garage al p.T non interessato da pignoramento. Al detto edificio è possibile accedere grazie a portone d'ingresso interno (*foto 4-5*) raggiungibile da cancelli –pedonabile e carrabile– prospicienti la già menzionata via del Nocciolo (*foto 1-2*), strada ricadente nell'area suburbana comprendente Vaccarizzo, Villaggio Paradiso degli Aranci, Villaggio Delfino e Villaggio Primosole (vedasi *aerofoto*); quest'ultimo, noto anche come Collina Primosole, rappresenta località distante poco meno di venti chilometri dal centro di Catania ed è caratterizzata da edifici adibiti ad edilizia residenziale (solo un'esigua parte è destinata ad uso produttivo, commerciale od altro).

Al momento del sopralluogo i due beni pignorati, indipendenti tra loro e ciascuno dotato di relativo accesso, risultavano internamente collegati da scala anch'essa irregolarmente realizzata dall'esecutato: a tal uopo si rimanda alle *foto 7 e 25* nonché ai grafici prodotti in *Allegato D*. Da quest'ultimi è peraltro possibile evincere la distribuzione interna dei due sopra

detti immobili, caratterizzati da stato conservativo di media entità così come deducibile dalla documentazione fotografica prodotta in *Allegato G* (a partire dalla *foto 6* e fino alla *foto 20*, per quanto riguarda l'appartamento; dalla *foto 21* alla *foto 31*, relativamente al garage mutato in abitazione). Privo di particolare panoramicità (vedasi *foto 18-19-20*), del tutto assente nell'unità posta al p.T, gli immobili –regolarmente dotato di impianti idrico ed elettrico ma non di riscaldamento– si sviluppano secondo le superfici commerciali appresso calcolate:

- unità immobiliare posta al piano primo superficie interna netta pari all'incirca a mq 112,50; superficie di circa mq 10,00 relativa a pareti esterne e tramezzi interni; il 25% dei balconi presenti ($mq 46,00 \times 0,25 = 11,50$ mq); il tutto per una superficie commerciale di mq 134,00;
- unità immobiliare posta al piano terra superficie interna netta pari all'incirca a mq 66,50; superficie di circa mq 9,00 relativa a pareti esterne e tramezzi interni; il 60% della veranda posta sul retro ($mq 25,00 \times 0,60 = 15,00$ mq) e 8 mq di area esterna pertinenziale (300 mq calcolati al 10% fino ai primi 25 mq e poi al 2% per l'eccedenza); il tutto per una superficie commerciale di mq 98,00.

Con un'altezza di m.2,94 per l'unità al p.1° e m.2,90 al p.T, i due immobili presentano le seguenti finiture: solai e pareti regolarmente tinteggiati, pavimenti e rivestimenti in gres ceramizzato, infissi esterni in alluminio a taglio termico semplice, porte interne in legno tamburato, materiale sanitario con pezzi standard di marca nazionale; si rileva inoltre, al piano terra, un caminetto collocato all'interno del vano soggiorno/cucina.

o Pertinenze e accessori – I beni pignorati non presentano particolari pertinenze e/o accessori; va però segnalata l'area esterna (circa 300 mq) a corredo dell'immobile posto al piano terra.

o Dati catastali – Gli immobili in questione risultano così catastalmente distinti al N.C.E.U. del Comune di Catania (visure, planimetrie e mappa sono stati acquisiti telematicamente dall'Agenzia del Territorio ed ivi prodotti in *Allegati E-F*):

- unità immobiliare posta al piano primo foglio 67, part.IIIa 539, sub.3, ctg. A/2 (abitaz. civile), superficie catastale 157 mq (incluso aree scoperte);
- unità immobiliare posta al piano terra foglio 67, part.IIIa 539, sub.5, categoria C/6 (garage), superficie catastale 100 mq.

o Confini attuali – L'immobile posto al p.1° confina a nord, a sud, ad est e a sud-ovest con area soprastante il lotto; a nord-ovest con vano scala in comune con l'unità posta al p.2°. L'immobile posto al p.T confina invece a nord, sud ed est con area esterna pertinenziale; a

sud-ovest con immobile di altro proprietario e a nord-ovest con il succitato vano scala, correlato all'accessibilità delle unità poste ai piani primo e secondo.

o Conformità dei dati acquisiti con quelli agli atti – I dati rilevati in sede di sopralluogo risultano conformi con quelli emergenti dai documenti e dai certificati agli atti.

b. *Verifica della correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti ai debitori e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.*

I dati riportati in atto di pignoramento risultano corretti, anche in merito a corrispondenza tra di essi.

c. *Verifica della proprietà dei beni in capo ai debitori, indicandone il regime patrimoniale ove coniugati, e specificando altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti.*

I beni in questione appartengono interamente al debitore, divorziato e precedentemente coniugato in regime di separazione di beni (a tal uopo si rimanda ai contenuti dell'atto notarile prodotto in *Allegato C* nonché alla dichiarazione in verbale di sopralluogo di cui all'*Allegato B*); non sussiste pertanto alcuna condizione di comproprietà.

d. *Accertamento dell'esatta provenienza dei beni, in virtù di verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto d'acquisto del debitore se anteriore al ventennio.*

o Provenienza dei beni pignorati – Dall'analisi dei dati raccolti e dei documenti acquisiti (vedasi *Allegato C*), il CTU può affermare che entrambi gli immobili pignorati risultano pervenuti all'esecutato per atto d'acquisto del 05.03.2007, Repertorio n.37069, Raccolta n.20385, rogato da Notar Marco Cannizzo di Catania, in pari data registrato al nr. 3995/1T e trascritto il 06.03.2007 ai n.ri 15442/9157, da potere dei sign. [REDACTED]

[REDACTED] Ai soggetti di cui appena sopra gli stessi immobili erano a loro volta così pervenuti ai sign. [REDACTED] per 1/4 indiviso ciascuno in virtù di compravendita rogata in data 29.05.1987 da Notar Paolo Finocchiaro di Catania, Repertorio n.43205, trascritto il 17.06.1987 ai n.ri 17849/22911; al sig. [REDACTED] per 1/4 indiviso in virtù di donazione rogata in data

22.07.2002 da Notar Giuseppe Reina di Catania, Repertorio n.20383, Raccolta n.11156, trascritto il 26.07.2002 ai n.ri 22307/29595.

o Formalità di cui al bene in oggetto – Nel ventennio anteriore al pignoramento trascritto in data 19.09.2022, Reg. Gen. n°41691 e Reg. Partic. n°31986, risultano pubblicate solo le formalità pregiudizievoli di cui si specificherà nel dettaglio in paragrafo **f** della presente relazione.

Circa la produzione di atto di provenienza, poiché l'esecutato non è stato in grado di produrlo, il Consulente ne ha ottenuto copia direttamente dal notaio che *illo tempore* lo aveva rogato (vedasi quanto prodotto in *Allegato C*).

e. *Segnalazione di eventuali impossibilità di procedere ad un completo accertamento per l'incompletezza della documentazione prodotta.*

In merito ad eventuali mancanze documentali e con riferimento all'esame dei documenti agli atti, è possibile riscontrare ogni completezza di cui all'art.567, II comma, c.p.c., e pertanto non si riscontra la necessità di sollecitare parte creditrice ad eventuali integrazioni.

f. *Accertamento di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni, con indicazione degli estremi ed elenco delle formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento.*

Sul bene immobiliare pignorato gravano le seguenti pregiudizievoli iscrizioni e trascrizioni:

- *iscrizione* n.15443/3695 del 06.03.2007, in favore di Credito Emiliano S.p.A. con sede in Reggio Emilia e contro l'esecutato – Iscrizione nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 05.03.2007, Rep. n.37070/20386, rogato da Notar Cannizzo di Catania;
- *trascrizione* n.41691/31986 del 19.09.2022, in favore di CRIO SPV 4 s.r.l. con sede in Conegliano (TV) e contro l'esecutato – Trascrizione nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 29.08.2022, Uff. Giudiziario Corte d'Appello di Catania, Repert. n.8325.

g. *Identificazione catastale degli immobili, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.*

o Identificazione catastale – Come già riportato ad inizio relazione, i beni pignorati risultano così individuati al N.C.E.U. del Comune di Catania:

- unità immobiliare posta al piano primo: foglio 67, partlla 539, sub.3, categoria A/2 (abitaz. civile), consistenza vani 6, superficie catastale 157 mq (incluse aree scoperte);
- unità immobiliare posta al piano terra: foglio 67, partlla 539, sub.5, categoria C/6 (garage), consistenza 75 mq, superficie catastale 100 mq.

o Regolarità catastale – Gli immobili risultano regolarmente censiti come da verifica effettuata presso sportello telematico dell'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Catania), che ha consentito allo scrivente di poter produrre la documentazione di cui agli *Allegati E-F*. Con riferimento alle generalità catastali, si fa altresì notare che i due beni pignorati ricadono in microzona catastale n.25 (codice E4; zona suburbana), porzione censuaria con tipologia correlata ad abitazioni economiche e destinazione d'uso di tipo residenziale.

o Difformità delle piante e dei dati catastali – In merito alla corrispondenza dei dati catastali non si registrano difformità, contrariamente a quanto afferente alle planimetrie: sulla scorta del sopralluogo effettuato può infatti asserirsi che quelle agli atti catastali non corrispondono a quelle in essere. Per quanto attiene all'unità posta al p.1° si rileva quanto segue: la balconata non è unica, a seguire l'intero perimetro, bensì doppia (una a servizio degli ambienti posti a nord e ad est, l'altra d'affaccio al vano sud-ovest); alcune aperture risultano differenti o invertite (come da facile raffronto tra il rilievo effettuato dal CTU e quanto graficamente riportato in pianta catastale) ed inoltre –come indicato in grafico di cui all'*Allegato D*– una porta-finestra è stata murata da parte esecutata; quest'ultima ha anche modificato bagno e lavanderia, spostando inoltre la cucina alla sottostante unità posta al piano terra ed oggi collegata alla soprastante unità per mezzo di scala interna (irregolarmente realizzata dall'esecutato). Circa l'unità posta al p.I –appena sopra citata– va invece rilevato che per essa non solo è stata arbitrariamente modificata la destinazione d'uso (da garage ad abitazione civile) ma è stata inoltre realizzata *ex novo* la distribuzione interna di cui al grafico ivi prodotto in *Allegato D*; è stata poi creata tutta una serie di aperture a servizio dei nuovi ambienti realizzati irregolarmente così come la veranda posta a sud dell'immobile (oggi accessibile da portoncino ricavato dal ridimensionamento dell'originario ingresso carrabile).

h. Indicazione, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, della destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico vigente.

Il rilascio di certificazione di destinazione urbanistica è direttamente correlato solo a terreni risultanti al Catasto Terreni e non ad unità ricadenti in Catasto Urbano, come nel caso in questione, pertanto, relativamente agli immobili pignorati, lo scrivente –contestualmente a semplici verifiche effettuate– può affermare che, con riferimento al P.R.G. del Comune di Catania, essi fanno parte di un fabbricato ricadente in zona destinata a verde rurale; per detta zona vigono le seguenti disposizioni contenute in art 25 (ex art. 26) delle Norme di

Attuazione: *“Nelle zone classificate Verde Rurale nel P.R.G. è permessa solo la costruzione di edifici necessari e pertinenti alla conduzione di fondi rustici e cioè case patronali e rurali, stalle, fienili, granai, silos, depositi agricoli, ambienti per trasformazione e commercializzazione dei prodotti dello stesso fondo e simili, con esclusione di qualunque altra attrezzatura a carattere industriale. Per le costruzioni destinate alla sola residenza l'area coperta non potrà superare 1/300 della superficie del fondo stesso; le costruzioni stesse non potranno avere più di due piani fuori terra e comunque l'altezza non potrà essere maggiore di ml. 7,50. Tutte le costruzioni dovranno distare dai confini di proprietà non meno di ml. 10,00 e dalle strade pubbliche non meno di quanto stabilito dall'articolo 8 bis. Nelle predette zone rurali, indipendentemente dalla consistenza del fondo, è concessa la ricostruzione dei fabbricati esistenti nei loro attuali limiti volumetrici e dimensionali. Sono concesse altresì costruzioni relative a pubblici servizi come approvvigionamento idrico, fognatura, nettezza urbana, centrali elettriche e simili”.*

Si fa altresì notare che sulla succitata zona insiste vincolo idrogeologico classificato in P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico) con valore P2 (pericolosità media); detta zona risulta inoltre inserita nella Carta dei dissesti, ove è individuata come area a franosità diffusa.

i. *Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e indicazioni sull'epoca in cui furono realizzati gli immobili, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalazione, anche grafica, di eventuali difformità e modifiche e gli estremi autorizzativi.*

o Epoca di realizzazione dell'immobile e rispondenza a provvedimenti autorizzativi – Il fabbricato ricomprensivo le unità pignorate è stato realizzato nella prima metà degli anni Ottanta su terreno edificato con modalità non conformi ad alcun progetto approvato, dunque senza ottenimento di concessione edilizia. In data 30.06.1987 è stata però presentata domanda di Sanatoria, prot.n.29791, accompagnata dal pagamento di oblazioni ed oneri concessori (per i relativi versamenti si rimanda alle specifiche di cui all'atto di compravendita rogato il 05.03.2007 da Notar Cannizzo, acquisito in copia dal CTU ed ivi prodotto in *Allegato C*).

o Attestazioni e conformità – Si rileva che parte esecutata non ha prodotto al CTU alcuna certificazione di conformità degli impianti e nemmeno A.P.E. (Attestazione di Prestazione Energetica) a certificazione dell'attuale classe energetica d'appartenenza.

j. *Verifica, ai fini di domanda in sanatoria, di sussistenza delle condizioni previste dall'art.40, 6° comma della Legge 47/85 o dell'art.46 comma 5 D.P.R. 380/01, nonché chiarimenti in merito a sanabilità o condonabilità ai sensi del D.L. 269/2003; quantificazione di oneri necessari per la demolizione degli*

eventuali abusi, in caso di non sanabilità, e verifica di eventuali ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera di Enti Pubblici territoriali, da allegare in quota.

Gli immobili in oggetto risultano interessati da pratica di Concessione in Sanatoria prot. n°29791/1987 (come già rilevato in precedente paragrafo *h*) correlata alla presenza di opere abusive di cui alle previsioni dell'art.40, 6° comma della legge 47/85. Successivamente alla compravendita, risalente al 05.03.2007, l'esecutato ha eseguito le opere già descritte in precedenti paragrafi ma senza presentare alcuna comunicazione agli enti preposti; pertanto, onde regolarizzare quanto modificato dall'esecutato presso l'unità immobiliare posta al piano 1°, a meno della scala interna (destinata alla demolizione per le motivazioni di cui si dirà appresso, limitatamente all'altra unità pignorata) si appalesa la necessità di presentazione di C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata cosiddetta "tardiva" o "in sanatoria", ai sensi dell'art.3, comma 5 della L.R. 16/2016, con pagamento di relativa sanzione). In merito alle modifiche e al cambio d'uso di cui all'unità posta al piano terra, si fa invece rilevare che per gli abusi ivi perpetrati non è possibile ricorrere a "sanare" il tutto con eventuale C.I.L.A. in quanto trattasi di opere e modifiche in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia; pertanto il ripristino dello *status quo ante* del bene immobiliare in questione risulta l'unica soluzione possibile.

k. *Accertamento relativo al fatto che 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.*

Al momento del sopralluogo effettuato dallo scrivente, quest'ultimo ha potuto appurare la non sussistenza di condizione contrattuali d'affitto o locazione, risultando gli immobili in uso all'ex moglie dell'esecutato e alla loro figlia (che vi abita con la sua nuova famiglia). Come da certificazione prodotta dal CTU in *Allegato C* (certificato di residenza rilasciato dal Comune di Catania), il pignorato risulta residente presso il bene pignorato nonché "irreperibile ma non cancellato ai sensi del D.P.R. 30/05/2002, n.115 e Circ. Agenzia delle entrate, 14.8.2002, n.70/E".

l. *Individuazione dei beni, evidenziazione di tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia degli immobili la loro ubicazione (città, via, numero civico, piano ed eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni; descrizione del contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e destinazione*

della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti; precisazione di eventuali dotazioni condominiali (posti auto comuni, giardino, ecc.), tipologia, altezza interna utile, composizione interna, superficie netta, coefficiente usato per la determinazione della superficie commerciale, superficie commerciale medesima, esposizione, anno di costruzione, stato di conservazione, caratteristiche strutturali nonché caratteristiche interne dell'immobile.

o Tipologia degli immobili – I beni oggetto di procedura esecutiva sono rappresentati da due unità immobiliari: una destinata ad abitazione e l'altra ad autorimessa oggi adibita ad appartamento, rispettivamente ubicati al piano primo e terra di un fabbricato caratterizzato da struttura portante in calcestruzzo di c.a., solai in latero-cemento, muri esterni di tamponamento e tramezzi interni non-portanti in laterizio.

o Ubicazione dei beni – Le due sopra menzionate unità sono site in Catania, via del Nocciolo n.31; quest'ultima ricade in area suburbana comprendente Vaccarizzo e i Villaggi Paradiso degli Aranci e Delfino nonché il Villaggio Primosole ove si ha destinazione prevalentemente residenziale (solo un'esigua parte è destinata ad uso produttivo, commerciale od altro).

o Accessi e confini del bene – I beni pignorati risultano raggiungibili secondo più modalità: I) da vano scala comune provvisto di portoncino d'ingresso dell'edificio accessibile dal civico n.31 di via Nocciolo, II) da scala interna irregolarmente realizzata dall'esecutato, III) da accesso diretto all'unità posta al piano terra. In merito ai confini attuali si precisa quanto segue: l'immobile posto al p.1° confina a nord, a sud, ad est e a sud-ovest con area soprastante il lotto; a nord-ovest con vano scala in comune con l'unità posta al p.2°; l'immobile posto al p.T confina invece a nord, sud ed est con area esterna pertinenziale; a sud-ovest con immobile di altro proprietario e a nord-ovest con il succitato vano scala, correlato all'accessibilità delle unità poste ai piani primo e secondo.

o Dati catastali – Gli immobili oggetto di procedura esecutiva – così come da dati riportati dalle visure ivi prodotte in Allegato E – sono così catastalmente distinti al N.C.E.U. del Comune di Catania: I) unità posta al piano primo: foglio 67, partlla 539, sub.3, ctg. A/2 (abitazione civile), superficie catastale 157 mq (incluso aree scoperte); II) unità posta al piano terra: foglio 67, partlla 539, sub.5, categoria C/6 (garage), superficie catastale 100 mq.

o Pertinenze, accessori e servizi – Per i beni non sussistono pertinenze, accessori e/o servizi se non l'area esterna (circa 300 mq) a corredo dell'immobile posto al piano terra.

o Caratteristiche e destinazione di zona – Si è già detto che gli immobili in questione risultano siti al civico n.31 di via del Nocciolo a Catania, ovvero in area suburbana ricomprendente la

Collina Primosole distante poco meno di una ventina di chilometri dal centro cittadino e caratterizzata da edifici adibiti ad edilizia residenziale prevalente su una partizione destinata ad uso produttivo, commerciale ed altro.

o Determinazione della superficie commerciale – La superficie commerciale, uno degli elementi necessari per calcolare in genere il valore di mercato degli immobili, rappresenta un parametro oggettivo a cui attenersi per le valutazioni patrimoniali. Nel caso in questione, tenendo conto del *Codice delle Valutazioni Immobiliari* (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) e di quanto riportato in paragrafo **a**, si ha:

- unità immobiliare posta al piano primo: superficie interna netta pari all'incirca a mq 112,50; superficie di circa mq 10,00 relativa a pareti esterne e tramezzi interni; il 25% dei balconi presenti ($mq 46,00 \times 0,25 = 11,50$ mq); il tutto per una superficie commerciale di mq 134,00;
- unità immobiliare posta al piano terra: superficie interna netta pari all'incirca a mq 66,50; superficie di circa mq 9,00 relativa a pareti esterne e tramezzi interni; il 60% della veranda posta sul retro ($mq 25,00 \times 0,60 = 15,00$ mq) e 8 mq di area esterna pertinenziale (300 mq calcolati al 10% fino ai primi 25 mq e poi al 2% per l'eccedenza); il tutto per una superficie commerciale di mq 98,00.

Per concludere, prima di passare alla determinazione del valore dei beni fin qui descritti, è possibile riassumere i dati di rilievo secondo i seguenti schemi utili (comprensivo di coefficienti di valutazione, necessari per la stime di cui al successivo paragrafo) relativi alle due unità oggetto del presente elaborato peritale:

Unità immobiliare posta al piano primo

- composizione interna: 4 vani + servizi
- altezza interna utile: $h = m. 2,94$
- panoramicità: insufficiente
- esposizione: doppia (prevalenza sud)
- periodo di costruzione: anni Ottanta
- stato globale dell'edificio: buono
- stato globale dell'unità immobiliare: medio
- impianti esistenti: idrico ed elettrico
- superficie commerciale (S_c): mq 134,00
- coefficienti di valutazione (C_v pari ad un totale di circa 0,73):

<i>destinazione d'uso</i> (appartamento)	1,00
<i>ubicazione</i> (isolata)	0,90
<i>caratteristiche di piano</i> (senza ascensore)	1,00
<i>orientamento</i> (sud)	1,00
<i>esposizione e vista</i> (affaccio su corte)	0,90
<i>solidità strutturale</i> (c.a.)	1,00
<i>qualità di finiture</i> (econom.)	0,90
<i>altezza interna</i> (>2,70)	1,00
<i>luminosità</i> (diretta)	1,00
<i>stato conservazione</i> (normale)	1,00
<i>impianti</i> (buoni)	1,00

Unità immobiliare posta al piano terra

- composizione interna: 2 vani + servizi
- altezza interna utile: h=m.2,90
- panoramicità: insufficiente
- esposizione: doppia (prevalenza sud)
- periodo di costruzione: anni Ottanta
- stato globale dell'edificio: buono
- stato globale dell'unità immobiliare: medio
- impianti esistenti: idrico ed elettrico
- superficie commerciale (S_c): mq 98,00

- coefficienti di valutazione (C_v pari ad un totale di circa 0,63):

<i>destinazione d'uso</i> (garage variato in appartam.)	0,95
<i>ubicazione</i> (isolata)	0,90
<i>caratteristiche di piano</i> (senza ascensore)	1,00
<i>orientamento</i> (sud)	1,00
<i>esposizione e vista</i> (affaccio su corte)	0,90
<i>solidità strutturale</i> (c.a.)	1,00
<i>qualità di finiture</i> (econom.)	0,90
<i>altezza interna</i> (>2,70)	1,00
<i>luminosità</i> (indiretta)	0,90
<i>stato conservazione</i> (normale)	1,00
<i>impianti</i> (buoni)	1,00

m. *Determinazione del valore di mercato degli immobili procedendo al calcolo della loro superficie commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le*

correzioni della stima; tenuta in conto della riduzione del prezzo di mercato per assenza di garanzia per vizi dei beni venduti, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato.

La determinazione del più probabile valore di mercato è condizionata sia dall'esistenza o meno di un mercato attivo per gli immobili oggetto di stima e sia dai coefficienti di valutazione ivi adottati come da schemi riassuntivi sopra riportati. Onde poter dunque ottenere il detto probabile valore si ricorre ad un metodo di calcolo basato su quella che viene definita *stima a valore reale*, alla quale si perviene mediante studio della tendenza del mercato locale. Considerato che detto valore esprime un rapporto che si concretizza in funzione della domanda e dell'offerta di un determinato bene sul mercato, per individuare il più probabile prezzo attribuibile agli immobili in esame è stata necessaria un'indagine mirata e basata su alcuni principali osservatori immobiliari (Borsino Immobiliare, FIAIP, etc) nonché sui cosiddetti *asking price* (prezzi di offerta nel confronto di mercato) e sulle inserzioni di compravendita pubblicate sul web; quindi, sono stati esaminati e comparati quei beni aventi analoghe caratteristiche o similitudini con quello da valutare in modo da poter così definire una «scala prezzi» nella quale inserire gli immobili oggetto di stima.

Sulla scorta di quanto sopra riportato e tenuto conto della consistenza (superficie commerciale S_c), dei coefficienti di valutazione (nella sommatoria C_v di cui ai già riportati schemi riassuntivi) nonché di quanto relazionato sullo stato in cui si trovano le due unità pignorate nonché stabilito il parametro €/mq, si perviene a quanto appresso riportato.

Unità immobiliare posta al piano primo – Tenuto conto di quanto sopra e della consistenza dell'immobile (superficie commerciale S_c =mq 134,00) nonché dei coefficienti di valutazione (C_v 0,73) e stabilito il parametro a mq di € 470,00 (quotazione Q), si ottiene un valore di mercato (V_c) così calcolato (ed arrotondato per eccesso): $V_c = S_c \times C_v \times Q = \underline{\underline{€ 46.000,00}}$.

Unità immobiliare posta al piano terra – Tenuto conto anche qui di quanto già sopra riportato e della consistenza dell'immobile (superf. commerciale S_c =mq 98,00) nonché dei coefficienti di valutazione (C_v 0,63) e stabilito il parametro a mq di € 420,00 (quotazione Q), si ottiene un valore di mercato (V_c) così calcolato (ed arrotondato per eccesso): $V_c = S_c \times C_v \times Q = \underline{\underline{€ 26.000,00}}$.

Ottenuto il valore di mercato (pari ad un totale di € 72.000,00) dei beni immobiliari oggetto di esecuzione, lo scrivente è chiamato infine ad operare onde ottenere un cosiddetto *valore di mercato rettificato* in correlazione all'assenza di garanzia per vizi del bene

venduto (rif. art. 568 c.p.c.). Tale riduzione, stabilita nella misura tra il 15% ed il 20%, deve tener conto di alcuni fattori quali oneri di regolarizzazione dell'unità posta al p.1° (vedasi quanto già detto al paragrafo *j*), stato d'uso e di manutenzione, stato di possesso ed altri oneri quali il ripristino dello *status quo ante* dell'unità posta al piano terra (anche qui si rimanda a quanto già detto al paragrafo *j*). In virtù di quanto appena sopra, per i beni pignorati si ritiene poter stabilire la percentuale del 15% per quello posto al p.1° e del 20% per quello al p.T; pertanto si ha:

- **Immobile in Catania, via del Nocciolo 31 (piano primo)** – Valore stimato ridotto del 15% in virtù di assenza garanzia per vizi, cioè: € (46.000,00 – 6.900,00) = **€ 39.100,00**

- **Immobile in Catania, via del Nocciolo 31 (piano terra)** – Valore stimato ridotto del 20% in virtù di assenza garanzia per vizi, cioè: € (26.000,00 – 5.200,00) = **€ 20.800,00**

il tutto, per un **totale di € 59.900,00**

n. Indicazione dell'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati, predisponendo in ogni caso un piano di vendita degli immobili e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento.

Per gli immobili pignorati la vendita può essere attuata, seguendo le abituali procedure, nei due seguenti e separati lotti:

- *lotto 1°*, relativo all'immobile sito in via del Nocciolo 31 (p.1°) CT, valore **€ 39.100,00**,

- *lotto 2°*, relativo all'immobile sito in via del Nocciolo 31 (p.T) CT, valore **€ 20.800,00**

o. Produzione d'idonea documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili pignorati.

A supporto della descrizione dei beni pignorati, si produce la documentazione fotografica di cui all'*Allegato G*. Si fa rilevare che, per una precisa localizzazione delle foto, si rimanda a schemi planimetrici (con punti di ripresa) di cui allo stesso allegato.

p. Accertamento, nel caso si tratti di beni indivisi, della valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisare in particolare se i beni risultano comodamente divisibili, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura.

Gli immobili in oggetto sono comodamente divisibili così come già detto alla lettera *n* della presente relazione, previa eliminazione della scala di collegamento irregolarmente realizzata dall'esecutato.

q. *Predisposizione, nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota, di progetto di divisione in natura in virtù delle singole quote dei comproprietari.*

I beni in oggetto, separabili in due lotti (ai fini della vendita), non necessitano di alcun progetto divisionale se non —come già detto— dell'eliminazione della scala di collegamento irregolarmente realizzata dall'esecutato.

Avendo adempiuto all'incarico conferitogli, il sottoscritto —grato per la fiducia accordatagli— rassegna la presente relazione, corredata dai seguenti otto *Allegati*

- A. *Conferimento incarico C.T.U.*
- B. *Lettera di convocazione e verbale di sopralluogo*
- C. *Documentazione acquisita dal C.T.U.*
- D. *Grafici elaborati dal C.T.U.*
- E. *Visure catastali*
- F. *Planimetrie catastali ed estratto di mappa*
- G. *Documentazione fotografica*
- H. *Lettera di trasmissione copia della perizia e relativa dichiarazione del C.T.U.*

nonché da *parcella onorario e spese* prodotta in separata sede.

Arch. Davide Orazio Spampinato