

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 567/2022

PROMOSSA DA:

[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa V. Fazio

ESPERTO PERITO: Arch. A. Branciforti

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Ill.mo Signor Giudice, il sottoscritto architetto Alessandra Branciforti è stato nominato esperto nel procedimento esecutivo in oggetto con il mandato di:

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



la relativa nota;

c) Verificare 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 verificare 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) Accertare l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

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



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

g) Provvedere 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 provvedere alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

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

i) Accertare per i fabbricati la conformità alla 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) In caso di immobili abusivi, controllare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n.380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza del quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

k) Verificare, inoltre, ai fini della istanza di condono 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.47/85 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 e i relativi costi;

l) In caso di immobili abusivi 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 di Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

m) Verificare l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

n) Verificare l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;

o) Verificare se gli immobili pignorati siano **gravati da censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

p) Accertare l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o di manutenzione, di eventuali **spese straordinarie** già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, **lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato**;

q) Accertare se **i beni pignorati siano occupati dal debitore**



o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI

GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD.4/REV) ;

r) Elencare ed individuare 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 ed 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, precisare 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;

s) Determinare il valore di mercato di ciascun immobile, procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c nuova formulazione);

t) tenere 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;

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



Giudice;

v) Allegare l'idonea **documentazione fotografica** esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisire la planimetria catastale dei fabbricati;

w) Accertare, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisare in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

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



o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tenere conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

RELAZIONE TECNICA.

A seguito del mandato ricevuto l'esperto ha fissato l'inizio

[REDACTED]

In sede di sopralluogo è stato redatto un regolare verbale che viene allegato alla presente relazione tecnica.

L'esperto risponde, qui di seguito, a tutti i punti del mandato ricevuto.

PUNTO a).

L'immobile, oggetto di pignoramento, è sito nel Comune di Catania in via Trieste n. 19, piano primo sotto strada.



L'immobile pignorato fa parte di un edificio, per civile abitazione, di cinque elevazioni fuori terra con un piano primo sotto strada adibito a garage e immobili di diversa destinazione d'uso, compreso quello di proprietà del debitore, con accesso dal civico n.19 della via Trieste per mezzo di una rampa carrabile che conduce al cortile condominiale comune in cui sono ubicati l'ingresso all'edificio, i garage e l'immobile di proprietà del debitore (Foto 1-2-3-4).

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato, con pilastri e travi portanti.

L'immobile, di proprietà del debitore, ubicato al piano primo sotto strada, ha una destinazione d'uso di laboratorio artigianale.

Qui di seguito si descrive la distribuzione interna.

DISTRIBUZIONE INTERNA DELL'IMMOBILE

Si accede al laboratorio sia dal piano terra, dal civico n. 19 della via Trieste da un cancello comune con rampa carrabile e sia dalla scala condominiale interna che conduce al piano primo sotto strada.

L'immobile del debitore, di MQ utili interni 145, internamente è così distribuito:

- N.1 ingresso esterno sul cortile condominiale (Foto 5);
- N. 1 ingresso interno sul pianerottolo condominiale (Foto 6);
- N.1 locale adibito a ricevimento pubblico (Foto 7-8);



- N.1 ufficio con laboratorio telefonia (Foto 9-10-11);
- N.1 laboratorio audio e video (Foto 12-13-14);
- N.1 vano adibito a laboratorio tv e laboratorio informatica (Foto 15-16-17);
- N. 1 magazzino (Foto 18);
- N.1 bagno con lavabo, vaso, bidet e doccia (Foto 19-20);
- N.1 bagno con antibagno, due lavabi e un vaso (Foto 21-22);
- N.1 corridoio, di disimpegno ai vani, adibito a magazzino con scaffalature metalliche (Foto 23-24-25).

In sede di sopralluogo sono state accertate delle modeste difformità interne, non conformi alla planimetria catastale depositata all'ufficio del catasto, precisamente:

- La realizzazione in muratura di un secondo vano porta, di accesso al locale di ricevimento al pubblico, con porta antipanico (Foto 26-27);

- La realizzazione di due pareti divisorie, amovibili, in due vani adibiti ad ufficio e laboratorio video, in alluminio preverniciato di colore bianco panna (Foto 28-29).

Si allega la planimetria catastale depositata in catasto e quella con indicate le modeste difformità accertate in sede di sopralluogo che possono essere regolarizzate (Allegato 1-2).

DATI CATASTALI.

L'immobile, di proprietà del debitore, è censito al N.C.E.U. del Comune di Catania al Foglio 18, particella 497, sub 18,



categoria catastale C/3 (laboratorio per arti e mestieri),
classe 7, consistenza MQ 136, superficie catastale MQ 158,
Rendita catastale € 1.510,12.

Si allega la visura catastale depositata presso l'ufficio
del catasto di Catania (Allegato 3).

CONFINI.

L'immobile confina:

- A nord con corrire comune e vano scala condominiale;
- A sud con la via Trieste;
- Ad est con terrapieno;
- Ad ovest con stabile in condominio.

PUNTO b) .

I dati trascritti sull'atto di pignoramento [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] sono corretti.

Il pignoramento immobiliare fa riferimento all'immobile, in
diritto di proprietà di 1/1 del debitore, [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

sito nel Comune di Catania in Via Trieste n. 19, piano
primo sotto strada, censito al N.C.E.U. del Comune di
Catania al Foglio 18, particella 497, sub 18.

PUNTO c) .



L'immobile pignorato è intestato in piena proprietà di 1/1
al debitore, [REDACTED]

L'immobile è pervenuto al debitore con atto di compravendita [REDACTED]

L'immobile è stato venduto da: [REDACTED]

PUNTO d) .

a) L'immobile pignorato è pervenuto al debitore con atto di
compravendita [REDACTED]

L'immobile è stato venduto da: [REDACTED]

b) L'immobile è pervenuto [REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

c) L'immobile è pervenuto [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

PUNTO e) .

La documentazione prodotta agli atti è completa di tutte le informazioni necessarie per l'espletamento dell'incarico.

PUNTO f) .

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile di proprietà del debitore, [REDACTED]

[REDACTED]

sono le seguenti:

1) **ISCRIZIONE** [REDACTED] iscritta il [REDACTED]
nascente da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73

[REDACTED], emessa [REDACTED]
[REDACTED] ede
CATANIA, contro [REDACTED]
[REDACTED].



L'ipoteca grava sulla piena proprietà dell'immobile sito in Catania censito al N.C.E.U. al Foglio 18, particella 497, sub 18;

2) ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE d [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Il pignoramento immobiliare grava sulla piena proprietà dell'immobile sito ad Catania in Via Trieste n.19, piano primo sotto strada, censito al N.C.E.U. di Catania al Foglio 18, particella 497, sub 18.

PUNTO g) .

VISURA CATASTALE DELL'IMMOBILE.

I dati catastali dell'immobile trascritti sull'atto di pignoramento del [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED], corrispondono alla identificazione catastale dell'immobile, in piena proprietà di 1/1 del debitore,

[REDACTED]
[REDACTED]

censito al N.C.E.U. di Catania al Foglio 18, particella 497, sub 18.

PLANIMETRIA CATASTALE.



La planimetria catastale dell'immobile pignorato è di poco difforme da quella depositata presso l'Ufficio del Catasto di Catania.

Sono state accertate in sede di sopralluogo delle modeste difformità, precisamente:

- Realizzazione in muratura di un secondo vano porta, di accesso al locale di ricevimento al pubblico, con porta antipanico;

- Realizzazione di due pareti divisorie, amovibili in due vani adibiti ad ufficio e laboratorio video, in alluminio preverniciato di colore bianco.

Al fine del trasferimento dell'immobile, sarà necessario quantificare:

- Il costo della pratica edilizia Cila tardiva, per la regolarizzazione del nuovo vano porta e delle modifiche interne dei due locali adibiti ad ufficio e laboratorio;

- Il costo della pratica di variazione della planimetria catastale.

PUNTO h) .

Il bene pignorato ricade in zona territoriale omogenea "B" del PRG del Comune di Catania.

Nella zona "B" sono consentiti oltre che interventi di restauro edilizio interno agli edifici e ai cortili, sono ammesse demolizioni e ricostruzioni per singoli edifici tra proprietari consorziati, alla condizione che il volume degli



edifici non superi quello degli edifici preesistenti.

Gli edifici devono essere ricostruiti lungo il filo degli allineamenti stradali stabiliti o confermati dal P.R.G. e di eventuali Piani particolareggiati di iniziativa comunale.

Nelle nuove costruzioni:

- E' vietata la formazione di cortili chiusi all'interno del singolo lotto;

- E' Vietata la formazione di corpi di fabbrica interni sporgenti rispetto al filo interno del corpo di fabbrica esistente del corpo di fabbrica lineare;

- Se la nuova costruzione viene a formare un cortile chiuso, la superficie minima del medesimo dovrà essere almeno pari ad $\frac{1}{4}$ della somma delle superfici delle pareti che vengono a delimitare l'area del cortile;

- La distanza minima delle pareti opposte interne dei fabbricati costruiti al margine dell'isolato non deve essere inferiore ai $\frac{4}{5}$ dell'altezza maggiore dei due corpi di fabbrica, mai inferiore a MT 10;

- La distanza minima tra il fronte interno di ogni fabbricato ed il confine del lotto non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato stesso, a meno che il proprietario del lotto confinane non conceda una minore distanza;

- Il distacco tra i fronti dei due edifici non deve essere inferiore alla media delle altezze massime dei due fabbricati;



- Nel caso che si dovessero lasciare dei distacchi sul fronte stradale i fabbricati non devono essere inferiori alla media delle altezze dei fabbricati fiancheggianti.

PUNTO i)

L'esperto indica quanto richiesto al punto i) del mandato, precisamente:

a) L'edificio di cui fa parte l'immobile di proprietà del debitore è stato costruito in data antecedente al primo settembre 1967;

b) In data 06/03/2000 è stata rilasciata dal comune di Catania l'autorizzazione n. 127/2000 (Prot. 314/AUT14/00) per il cambio di destinazione d'uso e modifiche interne.

Si allega l'autorizzazione rilasciata al debitore dal Comune di Catania per il cambio di destinazione d'uso (Allegato 4).

In sede di sopralluogo sono state accertate delle modeste difformità interne, precisamente:

- Realizzazione in muratura di un secondo vano porta, di accesso al locale di ricevimento al pubblico, con porta antipanico;

- La realizzazione di due pareti divisorie, amovibili, in due vani adibiti ad ufficio e laboratorio video, in alluminio preverniciato di colore bianco.

PUNTO j).

Le modeste difformità accertate non sono riconducibili ad



opere abusive, sarà necessario solo quantificare i costi di regolarizzazione urbanistica del nuovo vano porta e delle pareti interne divisorie dei due vani realizzate in assenza di autorizzazione con una pratica di Cila tardiva, e i costi della variazione della planimetria catastale dell'immobile, oggetto della procedura esecutiva.

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA.

I costi di regolarizzazione urbanistica sono i seguenti:

- a) Redazione della pratica di CILA tardiva di un professionista incaricato: € 1.000,00, oltre oneri;
- b) Sanzione amministrativa per l'esecuzione dei manufatti in assenza di autorizzazione: € 1.000,00;
- c) Diritti di segreteria: € 160,00;

Il costo di regolarizzazione urbanistica delle modifiche interne sono pari ad **€ 2.160,00**, oltre oneri del professionista.

REGOLARIZZAZIONE CATASTALE.

I costi di regolarizzazione catastale sono:

- a) € 700,00, oltre oneri del professionista;
- b) Diritti di segreteria: € 150,00.

Il costo complessivo di regolarizzazione catastale è pari ad **€ 850,00**, oltre oneri del professionista.

Il costo complessivo di regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile è pari ad **€ 3.010,00** oltre oneri del professionista.

PUNTO k) .

Non è necessario presentare istanza di condono edilizio in quanto le modifiche interne realizzate possono essere regolarizzate.

PUNTO l) .

Come scritto al punto j) e k) del mandato, non ci sono opere abusive tali da quantificare oneri economici per la demolizione delle stesse.

PUNTO m) .

L'immobile di proprietà del debitore, è ubicato al piano primo sotto strada di un edificio per civile abitazione di tipologia in linea, con vano scala comune che serve più appartamenti per piano.

E' costituito un condominio per la gestione amministrativa dell'edificio.

Esistono formalità, vincoli e oneri a carico del debitore che resteranno a carico dell'acquirente, in quanto il debitore non è in regola con i pagamenti delle rate condominiali e di tutti i lavori, ordinari e straordinari, deliberati dal condominio intervenuto nella presente procedura esecutiva.

Non esistono vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso immobile o vincoli connessi col suo carattere storico-artistico.



PUNTO n) .

Per quanto sopra scritto al punto m) esistono formalità, vincoli ed oneri di natura condominiale che devono essere cancellati.

PUNTO o) .

Dalla certificazione notarile ipocatastale, redatta dal notaio [REDACTED]

[REDACTED], depositata agli atti, si evince che l'immobile pignorato non è gravato dal censo, livello o uso civico ed il possesso dell'immobile da parte del debitore è in virtù del diritto di proprietà di 1/1, in regime di separazione legale di beni, derivante dall'atto di

[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

PUNTO p) .

Per quanto sopra scritto al punto m) l'immobile di proprietà del debitore è soggetto a spese fisse e straordinarie di natura condominiale non pagate.

Si allega la situazione dei pagamenti di rate ordinarie non pagate e di opere di manutenzione, ordinaria e straordinaria, deliberate dal condominio costituito che non



sono state pagate dal debitore.

L'importo complessivo di spese fisse, e di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria non pagato ammonta ad € 6.112,73.

Si allega la documentazione prodotta dall'amministratore del condominio [REDACTED] inviati al sottoscritto, relativa alla situazione dei pagamenti del debitore nei confronti del condominio intervenuto nella presente procedura esecutiva (Allegato 5-6).

PUNTO q) .

Il debitore ha dismesso l'attività commerciale e, pertanto, l'immobile pignorato, ad oggi, non è in esercizio.

PUNTO r) .

Qui di seguito l'esperto risponde al punto r) del mandato evidenziando tutti gli elementi necessari alle operazioni di vendita.

TIPOLOGIA DELL'IMMOBILE.

L'immobile in piena proprietà del debitore è sito nel Comune di Catania in Via Trieste n. 19.

L'immobile pignorato è un laboratorio artigiano, al piano primo sotto strada di un edificio di cinque elevazioni fuori terra con un piano primo sotto strada adibito ad ingresso all'edificio, a garage e ad immobili di varia destinazione d'uso, compreso quello del del debitore.



L'edificio in cui ricade l'immobile di proprietà del debitore è stato costruito in data antecedente al primo settembre 1967.

La zona territoriale omogenea del PRG del Comune di Catania in cui ricade l'immobile è la "B" di completamento, con destinazione residenziale e commerciale.

ACCESSO.

Si accede all'immobile posto al piano primo sotto strada dal civico n.19 di Via Trieste, da un cancello di accesso carrabile in ferro con una rampa che conduce al cortile comune dell'edificio in cui sono presenti il portone di ingresso all'edificio, quello di accesso all'immobile del debitore e i garage.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con pilastri e travi portanti.

CONFINI.

L'immobile del debitore confina:

- A nord con corrale comune e vano scala condominiale;
- A sud con la via Trieste;
- Ad est con terrapieno;
- Ad ovest con stabile in condominio.

DATI CATASTALI.

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Catania al Foglio 18, particella 497, sub 18, categoria catastale C/3 (laboratorio per arti e mestieri), classe 7, consistenza MQ 136, superficie catastale MQ 158, Rendita catastale €



1.510,12.

PERTINENZE ED ACCESSORI.

L'immobile non ha pertinenze ed accessori.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

L'immobile del debitore, ubicato al piano primo sotto strada di un edificio per civile abitazione, è costituito da:

- N.1 ingresso esterno sul cortile condominiale;
- N. 1 ingresso interno sul pianerottolo condominiale;
- N.1 locale adibito a ricevimento pubblico;
- N.1 ufficio con laboratorio telefonia;
- N.1 laboratorio audio e video;
- N.1 vano adibito a laboratorio tv e laboratorio informatica;
- N. 1 magazzino;
- N.1 bagno con lavabo, vaso, bidet e doccia;
- N.1 bagno con antibagno con due lavabi e un vaso;
- N.1 corridoio di disimpegno ai vani adibito a magazzino.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

L'immobile ha una superficie utile di MQ 145 ed una superficie commerciale di MQ 170.

La pavimentazione di tutto il laboratorio è in lastre di marmo in travertino, cm 25x50.

La pavimentazione dei servizi igienici è uguale a quella di tutto il laboratorio, il rivestimento a parete, in monocottura bianca cm 20x20, è posato ad altezza da terra di cm 200.

La porta d'ingresso è blindata ed ha una impiallacciatura in legno.

Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato, colore bianco, con vetro camera, del tipo a vasistas e prospiciano sulla pubblica via Trieste, sulla rampa carrabile, sul cortile comune al piano terra, sul cotile comune al piano primo sotto strada e all'interno dell'ingresso condominiale dell'edificio (Foto 30-31-32-33-34).

Gli infissi interni sono in legno tamburato con riquadri in vetro.

Le pareti e i soffitti sono tinteggiati con idropittura lavabile.

L'altezza a soffitto dell'immobile è di MT 2,95.

VIZI E DIFETTI.

In sede di sopralluogo sono stati accertati vizi e difetti all'interno del laboratorio, precisamente:

a) Tracce di umidità a soffitto e parete sotto gli infissi esterni che prospiciano sulla pubblica via Trieste (Foto 35-36-37-38-39-40);

b) tracce di umidità di risalita a parete in gran parte dei vani (Foto 41-42-43);

Lo stato di conservazione dell'immobile è mediocre.

IMPIANTI.

L'impianto elettrico ed idrico sono sottotraccia ed a norma di legge.

L'immobile è provvisto di impianto di riscaldamento.



PUNTO s).**VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE.**

Qui di seguito l'esperto determina il più probabile valore di mercato dell'immobile, oggetto della seguente procedura, adottando due criteri di stima, precisamente:

- 1. Stima per analogia di mercato o sintetica;
- 2. Stima per capitalizzazione di reddito o analitica.

La media ponderata dei due valori di mercato stimati con i due criteri di stima adottati dà il più probabile valore di mercato dell'immobile.

Si redige la stima dell'immobile con i due criteri di stima citati.

1.STIMA PER ANALOGIA DI MERCATO O SINTETICA.**PREMESSA.**

Con il presente criterio di stima viene determinato il più probabile valore di mercato di un immobile prendendo come riferimento le quotazioni al metro quadrato delle compravendite immobiliari effettuate nella zona in cui ricade lo stesso, la sua categoria catastale ed altri fattori che concorrono alla sua valutazione.

Tali fattori sono:

- Quotazioni al metro quadrato di immobili simili ricadenti in zona;
- L'ubicazione dell'immobile che in questo caso è in zona di completamento urbano, con tipologia edilizia



residenziale e commerciale;

- L'epoca di costruzione che è antecedente al primo settembre 1967;
- La categoria catastale che è C/3 (laboratorio per arti e mestieri);
- Le finiture interne ed esterne che sono normali;
- Lo stato di conservazione e manutenzione che è mediocre.

Tenendo conto dei fattori sopra descritti, il valore di mercato al metro quadrato dell'immobile è pari a €/MQ 1.000,00.

Per avere un esatto valore al metro quadrato dell'immobile è necessario applicare un coefficiente riduttivo relativo al suo stato di conservazione e manutenzione (mediocre).

Il coefficiente riduttivo relativo allo stato di conservazione e manutenzione del piano terra è pari a 0,80.

Moltiplicando il valore al metro quadrato dell'immobile per il coefficiente riduttivo si ha:

$$\text{€/MQ } 1.000,00 \times 0,80 = \text{€/MQ } 800,00.$$

Il valore reale al metro quadrato dell'immobile è di €/MQ 800,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE.

Il valore di mercato dell'immobile è dato dal valore al metro quadrato moltiplicato la superficie commerciale sommata a delle percentuali prestabilite dei vani accessori e delle pertinenze (cantina, terrazza, balconi, giardini



etc.).

Nel caso in oggetto non ci sono pertinenze e accessori o vani accessori da sommare.

Il calcolo dei metri quadrati dell'immobile sarà dato dalla sola superficie commerciale che è pari a MQ 170.

Il valore di mercato dell'immobile è dato dal valore al metro quadrato moltiplicato la sola superficie commerciale, precisamente:

$$€/\text{MQ } 800,00 \times \text{MQ } 170 = € 136.000,00.$$

CONCLUSIONI.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile, con il criterio di stima per analogia di mercato, è pari ad € 136.000,00.

2. STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO O ANALITICA

PREMESSA.

Il criterio di stima per capitalizzazione di reddito è un procedimento matematico attraverso il quale è possibile rilevare l'andamento del mercato immobiliare.

Si procede rilevando il canone di locazione di immobili simili a quello oggetto di stima, si calcola il reddito netto annuo dell'immobile, trasformandolo, successivamente, in capitale attuale attraverso il saggio di capitalizzazione di reddito del reddito prodotto dall'immobile.

Con questo criterio di stima, il bene, vale quanto rende in un anno.

Premesso quanto sopra, l'esperto, per il calcolo del canone

di locazione, ha preso come riferimento i canoni di locazione di immobili in zona , simili per caratteristiche, dimensioni, finiture a quello oggetto di stima.

Il canone locativo mensile dell'immobile, è di € 750,00.

REDDITO LORDO ANNUO.

Il reddito lordo annuo si ottiene moltiplicando il canone mensile per i dodici mesi dell'anno.

Si ha:

$$\text{€}/\text{Mese } 750,00 \times n.12 \text{ mesi} = \text{€ } 9.000,00.$$

Il reddito lordo annuale è di € 9.000,00.

SPESE.

Al reddito lordo annuale vanno detratte le spese annue (manutenzione, servizi, assicurazioni etc.) che sono pari ad uno 0,30.

Si ha:

$$\text{€ } 9.000,00 \times 0,30 = \text{€ } 2.700,00$$

Le spese annue da detrarre al reddito lordo sono pari a € 2.700,00.

REDDITO NETTO.

Il reddito netto annuo è dato dalla differenza del reddito lordo annuo meno le spese annue.

Si ha:

$$\text{€ } 9.000,00 - 2.700,00 = \text{€ } 6.300,00.$$

Il reddito netto annuo è pari a € 6.300,00.

CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO.

Il reddito netto annuo viene capitalizzato moltiplicandolo



per il saggio di capitalizzazione di reddito che per gli immobili non residenziali è pari a 7.

Si ha:

$$€ 6.300,00 \times 100/7 = € 90.000,00.$$

CONCLUSIONI.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile con il criterio di stima per capitalizzazione di reddito è pari ad € 90.000,00.

COMPARAZIONE DEI DUE CRITERI DI STIMA.

Comparando i valori di mercato stimati con i due criteri di stima adottati e facendo la media ponderata si ottiene il più probabile valore di mercato dell'immobile.

I valori stimati con i due criteri sono:

1. Stima per analogia di mercato: **€ 136.000,00;**
2. Stima per capitalizzazione di reddito: **€ 90.000,00.**

La media ponderata dei due valori stimati darà il più probabile valore di mercato dell'immobile.

Si avrà:

$$€ 136.000,00 + 90.000,00/2 = € 113.000,00.$$

CONCLUSIONI.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile del debitore alla data di oggi è di € 113.000,00.

PREZZO BASE D'ASTA.

Al fine della vendita all'asta è necessaria una riduzione del 15% del valore stimato dell'immobile praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.



Oltre ad una riduzione del 15% sul valore stimato dell'immobile è necessario decurtare il costo per la regolarizzazione urbanistica e catastale delle opere non autorizzate e il costo delle rate condominiali non pagate. Qui di seguito sono elencati il valore di mercato dell'immobile, la riduzione del 15% del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, il costo complessivo per la regolarizzazione urbanistica e catastale delle opere non autorizzate e il costo delle rate condominiali non pagate dal debitore.

Si avrà:

- Valore di mercato stimato dell'immobile: € 113.000,00;
- Mancanza di garanzia per vizi: 15% di € 113.000,00 = € 16.950,00;
- Costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale: € 3.010,00 oltre oneri del professionista;
- Costo di rate condominiali non pagate: € 6.112,73.

Sottraendo dal valore stimato dell'immobile tale percentuale, i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale e le rate condominiali non pagate si avrà:
 $€ 113.000,00 - 16.950,00 - 3.010,00 - 6.112,73 = € 86.900,00$ arr.to.

CONCLUSIONI.

Il prezzo base d'asta dell'immobile, oggetto della procedura esecutiva è di € 86.900,00.



PUNTO t)

Nel prezzo di base d'asta il sottoscritto ha tenuto conto della riduzione del 15% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

PUNTO u)

Si ritiene, per quanto accertato in sede di consulenza e per la distribuzione interna dell'immobile, consona per una sola unità immobiliare adibita a laboratorio artigianale, che la vendita vada eseguita in un unico lotto.

PUNTO v)

Alla presente relazione tecnica viene allegato il rilievo fotografico, interno ed esterno, dell'immobile, secondo le indicazioni del Mod. 1.

PUNTO w)

Il bene, nel caso in oggetto, è intestato al debitore, in piena proprietà di 1/1, in regime di separazione legale di beni.

La valutazione della quota di pertinenza non è necessaria.

PUNTO x) .

Nella presente procedura esecutiva non sono presenti beni pignorati in quota e, pertanto, non è necessario predisporre un progetto di divisione.



Tanto dovevo per l'incarico affidatomi.

ALLEGATI.

Gli allegati alla presente relazione tecnica sono:

- Verbale di sopralluogo;

1. Planimetria catastale dell'immobile;

2. Planimetria catastale dell'immobile con indicate le
difformità;

3. Visura catastale dell'immobile;

4. Autorizzazione del 06/03/2000 per il cambio di
destinazione d'uso dell'immobile;

5. Situazione dei pagamenti della rate condominiali;

6. Situazione dei pagamenti per lavori ordinari e
straordinari condominiali;

- Ricevuta di avvenuta consegna della relazione tecnica e
degli allegati, a mezzo pec, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- Rilievo fotografico dei luoghi.

Trecastagni lì, 16/5/2025

L'Esperto Stimatore

Architetto Alessandra Branciforti

Alessandra Branciforti
[Stampa: ALESSANDRA BRANCIFORTI, ARCHITETTO, 1992, PROVINCIA DI CATANIA]

