

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI CIVILI – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DOTT.SSA CRISTIANA DELFA

RELAZIONE DI STIMA

DELL'IMMOBILE PIGNORATO NELLA PROCEDURA

ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 583-2023 R.G.E.

ESPERTO NOMINATO PER LA STIMA

DOTT. ING. ALESSANDRO ANTONIO BASILE

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile
Corso Italia n. 103 - Catania
Tel. 328.8471250



TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DOTT.SSA CRISTIANA DELFA

Relazione tecnica dell'esperto nominato per la stima, ing. Alessandro Antonio Basile, nella **procedura n. 583-2023 Reg. Gen. Esec. Imm.** promossa dal **PRISMA SPV s.r.l.** contro i **D.E.** (*cfr Generalità dei Debitori Esecutati*).

In data 10/11/2024, il Giudice dell'esecuzione assegnava al sottoscritto ing. Alessandro Antonio Basile, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. 3799, in merito alla procedura in epigrafe, l'incarico 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* verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;



Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile
Corso Italia n. 103 - Catania
Tel. 328.8471250

- 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; elenchi, 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 provveda 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 alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- j. In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile
Corso Italia n. 103 - Catania
Tel. 328.8471250

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 domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.

l. 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 dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota ;

m. verifichi 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. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;

o. verifichi 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. accerti 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.

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile
Corso Italia n. 103 - Catania
Tel. 328.8471250

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 e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

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 **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;

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile
Corso Italia n. 103 - Catania
Tel. 328.8471250

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

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; precisi 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 tener conto del concetto legale di “*incomoda divisibilità*”, quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

Il Magistrato assegnava al sottoscritto il termine di giorni **120** (centoventi) dal giuramento (avvenuto in data 12.11.2024) per il deposito della presente relazione di consulenza tecnica.

A seguito del mandato conferito il sottoscritto, nominato quale Esperto per la stima dei beni pignorati, ha provveduto ad esaminare il fascicolo delle produzioni legali e dalla disamina di tali

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile
Corso Italia n. 103 - Catania
Tel. 328.8471250

documenti è emerso che la suddetta procedura è stata attivata a seguito di Decreto ingiuntivo depositato dalla PRISMA SPV S.r.l. nei confronti dei D.E..

Dai documenti prodotti dalla parte procedente, non risultano **atti di intervento** da parte di ulteriori creditori a nome del soggetto esecutato.

Lo scrivente ha proceduto ad acquisire **l'estratto della mappa catastale**, la **visura storica catastale** e la **planimetria catastale** dell'immobile oggetto della presente stima presso l'ufficio competente dell'Agenzia del Territorio, effettuando, altresì, un'**ispezione ipotecaria** sugli stessi immobili.

Dopo aver verificato l'indirizzo di residenza dei soggetti esecutati, **l'inizio formale delle operazioni peritali** veniva fissato tramite Raccomandata a/r alle parti.

Tale raccomandata non è stata ricevuta dai debitori esecutati ed è stata inviato un telegramma ma anch'esso non ha dato alcun esito. Così, di comune accordo con il custode giudiziario nominato, Dott. Enrico Patti, si è effettuato opportuno sopralluogo in data 14 Gennaio 2025 alle ore 15:30 presso l'abitazione oggetto di stima sita in Viale Librino n. 48 scala D a Catania (oggi viale Castagnola n. 14). Arrivati sui luoghi, avendo riscontrato il nominativo dei D.E. nel citofono posto all'esterno del portone di accesso alla Scala D, abbiamo provveduto a suonare nel tentativo di ottenere una risposta. Al citofono ha risposto uno dei due D.E. al quale sono state spiegate le motivazioni del nostro intervento e sono state consegnate le indicazioni utili ai D.E. nel proseguo del procedimento; successivamente, lo stesso D.E. ha consentito l'accesso nell'appartamento agevolando le operazioni di rilievo metrico-fotografico. Sono state scattate, dunque, un numero adeguato di foto per ambiente ed è stata verificata la corrispondenza della planimetria catastale in possesso del sottoscritto con il rilievo effettuato sui luoghi. L'appartamento è sembrato sin da subito corrispondente a quanto riportato in planimetria catastale, a meno della veranda chiusa posta sul balcone adiacente la cucina per quasi tutta la sua interezza. In tale veranda è stata riscontrata anche una seconda cucina attiva con l'allaccio del gas e il lavello funzionante.

Nel corso del suddetto accesso, dunque, il sottoscritto ha preso visione dell'immobile, effettuato un rilievo fotografico e rilevato le misure degli ambienti, annotando appunti in separati fogli, il tutto allo scopo di verificare la conformità dello stato dei luoghi alle risultanze documentali e di controllare la

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile
Corso Italia n. 103 - Catania
Tel. 328.8471250

condizione del bene, oltre che accertare da chi i beni fossero occupati e a che titolo (*il bene è occupato dalla famiglia dei D.E.*). Le operazioni peritali venivano concluse in pari data alle ore 17:30 e veniva redatto l'opportuno verbale.

Successivamente, il sottoscritto esperiva le necessarie indagini tecniche ed economiche al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento dell'incarico affidatogli, e quindi, alla redazione della presente perizia.

QUESITO 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.*)

Dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, in particolare dall'atto di pignoramento e dalla relativa nota di trascrizione, risulta che l'unità immobiliare interessata dalla procedura è la seguente:

- **Appartamento al piano primo, della consistenza di 5,5 vani, sito a Catania in Viale Librino n.48 (oggi Viale Castagnola n. 14) Scala D Interno 2 Piano 1 – Riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Catania, al foglio 38, particella 536, sub. 39, Zona censuaria 1, cat. A/3, classe 5, piano 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 101 mq, Totale escluse aree scoperte 95 mq - R. Euro 511,29**

Dal confronto effettuato in fase di **sopralluogo**, il sottoscritto ha potuto rilevare la conformità **tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del bene**, per cui, è possibile attestare la **conformità catastale** del bene, a meno dell'esistenza di una **veranda, che dovrà essere regolarizzata (o eventualmente rimossa), e di una seconda cucina nella stessa che dovrà essere rimossa perché irregolare**. Le stanze mantengono la loro geometria iniziale e anche le finestre e le porte-finestre

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile
Corso Italia n. 103 - Catania
Tel. 328.8471250

appaiono di uguali dimensione e posizione rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale rinvenuta presso l'Agenzia del territorio che risale al 1982. Si fa presente che il sopralluogo è stato effettuato in una casa abitata e con diversa mobilia al suo interno quindi non si è eseguito un rilievo nelle migliori condizioni possibili nonostante la assoluta disponibilità da parte del D.E. Si è fatta, altresì, richiesta all'Ufficio Tecnico di Catania e nello specifico all'Archivio Storico di Catania, e altresì all'IACP di Catania per ottenere eventuali Concessioni Edilizie, Permessi di Costruire, Sanatorie Edilizie e riscontrare le regolarità dei beni. Da parte di questi uffici non è stato possibile ottenere grafici e documentazione inerente il progetto del complesso edilizio dove è inserita la particella catastale, ma dall'atto di compravendita e dalla documentazione in originale che si è potuta avere in copia da parte dei D.E. si è riscontrato che: *le opere relative al complesso edilizio di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto sono state eseguite previa **licenza edilizia n.121**, rilasciata dal Sindaco del **Comune di Catania in data 28 Febbraio 1976**, e **successive varianti n.154 del 26 Marzo 1979 e n.179 del 5 Marzo 1982**, ed in conformità alle stesse; il relativo **certificato di abitabilità è stato rilasciato in data 27 febbraio 1984**; che da tale data in poi non sono state apportate all'unità immobiliare oggetto di quest'atto modifiche che richiedono provvedimenti autorizzativi.*

QUESITO 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)*

Dall'esame dell'atto di pignoramento e della relativa nota di trascrizione, è possibile confermare che **risulta piena corrispondenza tra i dati di detti documenti**; inoltre, si conferma che il pignoramento ha colpito unicamente quote spettanti i debitori esecutati, le cui generalità sono riportate nell'apposito allegato "Generalità Esecutati".

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile
Corso Italia n. 103 - Catania
Tel. 328.8471250

QUESITO 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 verifichi...;)

Dai controlli effettuati e dalle analisi eseguite si ha:

- il bene identificato nella procedura risulta essere in capo ai D.E. **(coniugi in regime di separazione dei beni)**;

- il bene è pervenuto in proprietà ai D.E. tramite **atto di compravendita** (Atto del 26/10/2010 Pubblico Ufficiale BOSCARINO GIUSEPPE Sede: CATANIA (CT) Repertorio n. 266988 – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 40057. 1/2010 Reparto PI di Catania in atti dal 25/11/2010) - (si allega alla presente perizia l'Atto di compravendita del 26/10/2010).

Dall'ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto in data 26/11/2024 si rileva il seguente

"Elenco sintetico delle formalità":

1. TRASCRIZIONE del 03/04/1998 - Registro Particolare 7774 Registro Generale 9852
Pubblico ufficiale POLITTI ANTONIO Repertorio 16609 del 20/03/1998 ATTO
TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 25/11/2010 - Registro Particolare 40054 Registro Generale
63514 Pubblico ufficiale BOSCARINO GIUSEPPE Repertorio 266988/24199 del
26/10/2010 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 25/11/2010 - Registro Particolare 14057 Registro Generale 63515
Pubblico ufficiale BOSCARINO GIUSEPPE Repertorio 266989/24200 del

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile
Corso Italia n. 103 - Catania
Tel. 328.8471250

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

26/10/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA
DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del 17/10/2023 - Registro Particolare 37549 Registro Generale
50264 Pubblico ufficiale U.N.E.P CORTE DI APPELLO DI CATANIA Repertorio
8236 del 07/09/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUESITO 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)*

Dall'ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto in data 26/11/2024 si rileva il seguente

"Elenco sintetico delle formalità":

TRASCRIZIONE del 03/04/1998 - Registro Particolare 7774 Registro Generale 9852

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pubblico ufficiale POLITTI ANTONIO Repertorio 16609 del 20/03/1998 ATTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 25/11/2010 - Registro Particolare 40054 Registro Generale

63514 Pubblico ufficiale BOSCARINO GIUSEPPE Repertorio 266988/24199 del

26/10/2010 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile
Corso Italia n. 103 - Catania
Tel. 328.8471250



ISCRIZIONE del 25/11/2010 - Registro Particolare 14057 Registro Generale 63515
Pubblico ufficiale BOSCARINO GIUSEPPE Repertorio 266989/24200 del
26/10/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA
DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico



TRASCRIZIONE del 17/10/2023 - Registro Particolare 37549 Registro Generale
50264 Pubblico ufficiale U.N.E.P CORTE DI APPELLO DI CATANIA Repertorio
8236 del 07/09/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



QUESITO 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)*

L'esperto nominato non ritiene vi siano motivazioni ostative alla stesura della presente perizia tecnica estimativa, ritenendo la documentazione predisposta dal creditore completa ed idonea ai fini del presente accertamento.

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

Dall'ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto in data 26/11/2024 si rileva il seguente "Elenco sintetico delle formalità":



Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile
Corso Italia n. 103 - Catania
Tel. 328.8471250

1. TRASCRIZIONE del 03/04/1998 - Registro Particolare 7774 Registro Generale 9852

Pubblico ufficiale POLITTI ANTONIO Repertorio 16609 del 20/03/1998 ATTO TRA VIVI -
COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 25/11/2010 - Registro Particolare 40054 Registro Generale

63514 Pubblico ufficiale BOSCARINO GIUSEPPE Repertorio 266988/24199 del 26/10/2010 ATTO
TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 25/11/2010 - Registro Particolare 14057 Registro Generale 63515

Pubblico ufficiale BOSCARINO GIUSEPPE Repertorio 266989/24200 del 26/10/2010 IPOTECA
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del 17/10/2023 - Registro Particolare 37549 Registro Generale

50264 Pubblico ufficiale U.N.E.P CORTE DI APPELLO DI CATANIA Repertorio 8236 del
**07/09/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI**

Nota disponibile in formato elettronico

Le formalità da cancellare col decreto di trasferimento sono:

- quelle relative alle Trascrizioni del Pignoramento Immobiliare Decreto Ingiuntivo:

**TRASCRIZIONE del 17/10/2023 - Registro Particolare 37549 Registro Generale
50264 Pubblico ufficiale U.N.E.P CORTE DI APPELLO DI CATANIA
Repertorio 8236 del 07/09/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile
 Corso Italia n. 103 - Catania
 Tel. 328.8471250

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUESITO 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 alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario)*

Dall'esame degli atti, in particolare dell'atto di pignoramento, dalla visura catastale, dalla planimetria catastale e dall'atto di mappa dell'u.i. oggetto di interesse, è possibile dire che non vi è errata indicazione degli identificativi catastali da parte del precedente né presenza di discrasie, e quindi, **l'immobile oggetto di stima risulta individuato con certezza.**

Dal confronto effettuato in fase di **sopralluogo**, il sottoscritto ha potuto rilevare la conformità **tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali dei beni**, per cui, è possibile attestare la **conformità catastale** del bene, se non per l'esistenza di una veranda, che dovrà essere regolarizzata (se non rimossa), e di una seconda cucina nella stessa che dovrà essere rimossa. Le stanze mantengono la loro geometria iniziale e anche le finestre e le porte-finestre appaiono di uguali dimensione e posizione rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale rinvenuta presso l'Agenzia del territorio che risale al 1982.

Si è fatta, altresì, richiesta all'Ufficio Tecnico di Catania e nello specifico all'Archivio Storico di Catania, e altresì all'IACP di Catania per ottenere eventuali Concessioni Edilizie, Permessi di Costruire, Sanatorie Edilizie e riscontrare le regolarità dei beni. Da parte di questi uffici non è stato possibile ottenere grafici e documentazione inerente il progetto del complesso edilizio dove è inserita la particella catastale, ma dall'atto di compravendita e dalla documentazione in originale che si è potuta avere in copia da parte dei D.E. si è riscontrato che: le opere relative al complesso edilizio di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto sono state eseguite previa licenza edilizia n.121, rilasciata dal Sindaco del Comune di Catania in data 28 Febbraio 1976, e successive varianti n.154 del 26 Marzo 1979 e n.179 del 5 Marzo 1982, ed in conformità alle stesse; il relativo certificato di

13

Tribunale di Catania – Sezione esecuzione Immobiliari

Relazione di consulenza tecnica nella procedura
 n. 583-2023 Reg. Gen Esec. Imm.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile
Corso Italia n. 103 - Catania
Tel. 328.8471250

abitabilità è stato rilasciato in data 27 febbraio 1984; che da tale data in poi non sono state apportate all'unità immobiliare oggetto di quest'atto modifiche che richiedono provvedimenti autorizzativi.

Quesito h) (indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente).

Essendo il bene oggetto di stima un appartamento ed essendo inserito catastalmente al NCEU non è necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica.

Quesito i) (accertare per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità).

Il sottoscritto per poter verificare la regolarità urbanistica del bene ha effettuato opportuna richiesta presso l'Ufficio Tecnico di Catania e nello specifico all'Archivio Storico di Catania, e altresì all'IACP di Catania per ottenere eventuali Concessioni Edilizie, Permessi di Costruire, Sanatorie Edilizie e riscontrare le regolarità del bene. Da parte di questi uffici non è stato possibile ottenere grafici e documentazione inerente il progetto del complesso edilizio dove è inserita la particella catastale, ma dall'atto di compravendita e dalla documentazione in originale che si è potuta avere in copia da parte dei D.E. si è riscontrato che: le opere relative al complesso edilizio di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto sono state eseguite previa **licenza edilizia n.121, rilasciata dal Sindaco del Comune di Catania in data 28 Febbraio 1976, e successive varianti n.154 del 26 Marzo 1979 e n.179 del 5 Marzo 1982**, ed in conformità alle stesse; il relativo **certificato di abitabilità è stato rilasciato in data 27 febbraio 1984**; che da tale data in poi non sono state

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile
Corso Italia n. 103 - Catania
Tel. 328.8471250

apportate all'unità immobiliare oggetto di quest'atto modifiche che richiedono provvedimenti autorizzativi.

Dal confronto effettuato in fase di sopralluogo, il sottoscritto ha potuto rilevare la conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del bene, per cui, è possibile attestare la conformità catastale del bene, **se non per l'esistenza di una veranda, che dovrà essere regolarizzata (o rimossa), e di una seconda cucina nella stessa che dovrà essere rimossa.** Le stanze mantengono la loro geometria iniziale e anche le finestre e le porte-finestre appaiono di uguali dimensione e posizione rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale rinvenuta presso l'Agenzia del territorio che risale al 1982.

In base alla **Legge Regionale 4/2003 art. 20** un tecnico incaricato dovrà predisporre gli elaborati e le pratiche da depositare agli enti preposti per richiedere la sanatoria; tale documentazione da depositare presso gli uffici pubblici di competenza comprende:

- relazione asseverata
- elaborati grafici
- rilievo fotografico
- eventuale nulla osta nel caso di immobili soggetti a vincolo (non essendo in zona A o zona vincolata non sarà necessario presentare la documentazione presso la Soprintendenza)
- pratica catastale per l'aggiornamento della planimetria depositata al catasto

Per regolarizzare la veranda bisognerà effettuare un pagamento al comune di Catania di 100,00 € per diritti di segreteria e un pagamento per l'oblazione di 50 € al mq perché la veranda non è realizzata a filo con il piano superiore, anche perché, per la geometria dello stabile, i balconi sono sfalsati e sopra la veranda realizzata non vi è alcun balcone dell'appartamento soprastante.

Dalle analisi condotte e dai rilievi effettuati si può, dunque, affermare che **vi è REGOLARITA' URBANISTICA dell'u.i. di interesse.**

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile
Corso Italia n. 103 - Catania
Tel. 328.8471250

Quesito i) *(In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della 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);*

Quesito 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. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003 ,indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.)*

Quesito l) *(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 dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;)*

Quesito m) *(verifichi 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;)*

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

Quesito o) *(verifichi 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;)*

Quesito p) *(accerti 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*

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile
 Corso Italia n. 103 - Catania
 Tel. 328.8471250

condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;)

Non è stata riscontrata alcuna domanda di sanatoria. In base alla Legge Regionale 4/2003 art. 20 un tecnico incaricato dovrà predisporre gli elaborati e le pratiche da depositare agli enti preposti per richiedere la sanatoria; tale documentazione da depositare presso gli uffici pubblici di competenza comprende:

- relazione asseverata
- elaborati grafici
- rilievo fotografico
- eventuale nulla osta nel caso di immobili soggetti a vincolo (non essendo in zona A o zona vincolata non sarà necessario presentare la documentazione presso la Soprintendenza)
- pratica catastale per l'aggiornamento della planimetria depositata al catasto

Per regolarizzare la veranda bisognerà effettuare un pagamento al comune di Catania di 100,00 € per diritti di segreteria e un pagamento per l'oblazione di 50 € al mq perché la veranda non è realizzata a filo con il piano superiore, anche perché, per la geometria dello stabile, i balconi sono sfalsati e sopra la veranda realizzata non vi è alcun balcone dell'appartamento soprastante.

Non vi sono formalità, vincoli, oneri o pesi di varia natura da segnalare.

Per quanto riguarda le spese condominiali ordinarie e straordinarie si è fatta specifica richiesta all'amministratore di condominio del complesso edilizio sito in Viale Castagnola n. 14 a Catania (Rag. Martino Giuliano) il quale ha riferito, in seno all'avviso di pagamento diretto ai D.E. inviato al sottoscritto via email, che gli stessi D.E. per l'unità individuata come D2 all'interno del condominio Castagnola 14 "Case Rosse" hanno un debito di **Euro 2.491,31**, quale quote condominiali. Nell'avviso di cui sopra allegato alla presente perizia è riportato il dettaglio della situazione attuale (riferita alla data del 29/01/2025). Dal medesimo avviso si deduce, altresì, che le spese condominiali ordinarie riferite alla u.i. di riferimento sono pari a circa **Euro 64,95 a bimestre** che si andranno a sommare nei prossimi mesi fino alla vendita del bene stesso (per un totale di ulteriori **Euro 389,70**). Si ritiene, dunque, opportuno dover detrarre dalla valutazione dell'immobile il debito delle quote

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile
Corso Italia n. 103 - Catania
Tel. 328.8471250

condominiali e in previsione dei tempi per la vendita del bene sei bimestri delle quote ordinarie del 2025.

Quesito 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).*

L'immobile pignorato è occupato ed abitato dai D.E. e dalla famiglia degli stessi.

L'abitazione risultava, inoltre, arredata, con le utenze attive e con impianto elettrico ed idraulico funzionanti. Dal solo esame visivo sembra che l'impianto elettrico abbia le caratteristiche tecniche per essere a norma ma non vi è alcun certificato che ne attesti la conformità alla normativa vigente e, dunque, bisognerà revisionare lo stesso impianto per l'ottenimento della regolare certificazione. Si fa notare, altresì, che è prevista una seconda cucina sul balcone dove è stata posizionata la veranda amovibile, dove è stato predisposto l'impianto a gas con bombola GPL per i fuochi per la cottura degli alimenti; la cucina principale posta all'interno dell'abitazione, invece, al momento è scollegata da un qualsiasi impianto a gas e non è usata allo scopo prefissato. Bisognerà eliminare la cucina realizzata sul balcone e riattivare la cucina a gas posta all'interno dell'abitazione, anche se si decidesse di regolarizzare la veranda amovibile posta sul balcone stesso.

Quesito 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 e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti).*

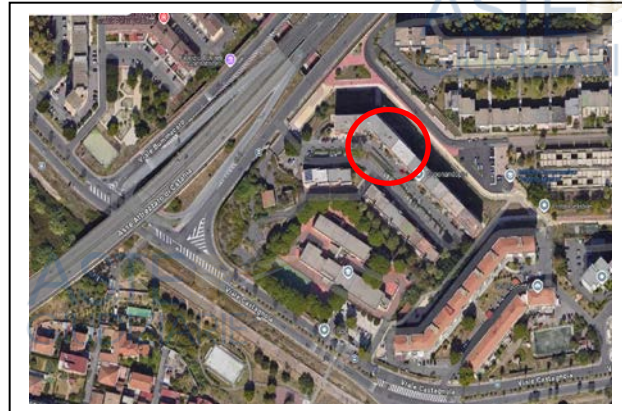
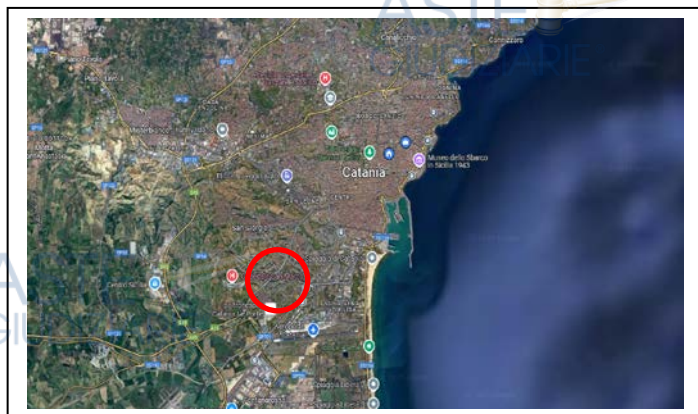
Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile
Corso Italia n. 103 - Catania
Tel. 328.8471250

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).

Il cespite oggetto della presente stima, è composto da una u.i. inserita all'interno di un complesso edilizio (sito in viale Castagnola n.14 (ex Viale Librino n.48) a Catania) nel quartiere periferico di Librino a Catania costituito da diversi edifici e diverse scale condominiali. L'u.i. di interesse si trova al piano primo dello stabile il cui accesso è organizzato dalla scala D.

L'u.i. di interesse è individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Catania, al foglio 38, particella 536, sub. 39, Zona censuaria 1, cat. A/3, classe 5, piano 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 101 mq, Totale escluse aree scoperte 95 mq - R. Euro 511,29



Individuazione immobile su ripresa satellitare – Viale Castagnola 14 - Catania



Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile
Corso Italia n. 103 - Catania
Tel. 328.8471250

Il sottoscritto CTU per poter verificare la regolarità urbanistica del bene ha effettuato opportuna richiesta presso l'Ufficio Tecnico di Catania e nello specifico all'Archivio Storico di Catania, e altresì all'IACP di Catania per ottenere eventuali Concessioni Edilizie, Permessi di Costruire, Sanatorie Edilizie e riscontrare le regolarità del bene. Da parte di questi uffici non è stato possibile ottenere grafici e documentazione inerente il progetto del complesso edilizio dove è inserita la particella catastale, ma dall'atto di compravendita e dalla documentazione in originale che si è potuta avere in copia da parte dei D.E. si è riscontrato che: *le opere relative al complesso edilizio di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto sono state eseguite previa **licenza edilizia n.121, rilasciata dal Sindaco del Comune di Catania in data 28 Febbraio 1976, e successive varianti n.154 del 26 Marzo 1979 e n.179 del 5 Marzo 1982,** ed in conformità alle stesse; il relativo **certificato di abitabilità è stato rilasciato in data 27 febbraio 1984;** che da tale data in poi non sono state apportate all'unità immobiliare oggetto di quest'atto modifiche che richiedono provvedimenti autorizzativi.*

Dal confronto effettuato in fase di sopralluogo, il sottoscritto ha potuto rilevare la conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del bene, per cui, è possibile attestare la conformità catastale del bene, **se non per l'esistenza di una veranda, che dovrà essere regolarizzata, e di una seconda cucina nella stessa che dovrà essere rimossa.** Le stanze mantengono la loro geometria iniziale e anche le finestre e le porte-finestre appaiono di uguali dimensione e posizione rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale rinvenuta presso l'Agenzia del territorio **che risale al 1982.**

La struttura portante dell'edificio è interamente in c.a.; in particolare si tratta di una struttura intelaiata con pilastri e travi in c.a. e solai in latero cemento.

La copertura condominiale è costituita da un solaio laterocementizio, con terrazza non praticabile.

L'intero fabbricato si trova, al momento, in discrete condizioni di manutenzione sia negli elementi di facciata che nelle singole parti comuni, come vano scala o porticati anche se si sono palesate alcune **problematiche nelle parti esterne comuni che appaiono maggiormente degradate, con**

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile
Corso Italia n. 103 - Catania
Tel. 328.8471250

pavimentazione esterna divelta e muretti in c.a. con ferri a vista o in parte fratturati; si riscontrano, altresì, alcuni ammaloramenti in facciata quali alcune macchie di umidità e intonaco non perfettamente regolare.

- **Appartamento al piano primo, della consistenza di 5,5 vani, sito a Catania in Viale Librino n.48 (viale Castagnola n.14) Scala D Interno 2 Piano 1 – Riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Catania, al foglio 38, particella 536, sub. 39, Zona censuaria 1, cat. A/3, classe 5, piano 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 101 mq, Totale escluse aree scoperte 95 mq - R. Euro 511,29**

Questa u.i. si trova al piano primo scala D del complesso edilizio sito in Viale Castagnola n.14 a Catania, nel quartiere di Librino. Consiste in n. 3 camere più servizi e balconi; nello specifico è presente un Ingresso-Salone di grandi dimensioni, un disimpegno, due camere da letto di cui una matrimoniale, una cucina, un bagno e una lavanderia, oltre che a due balconi (in uno dei quali è posta una veranda amovibile con una seconda cucina di servizio).

I vani hanno un'altezza netta interna circa pari a 2,90m.

Ai fini della stima, la **superficie commerciale** di seguito indicata è stata considerata convenzionalmente pari alla somma della superficie dei vani abitabili, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (superficie utile lorda Slorda).

Per tale u.i. la superficie lorda dalle misurazioni effettuate in situ risulta essere pari a: Slorda≈94,60 mq. A questa superficie bisogna aggiungere la superficie ragguagliata dei balconi di circa 10,63 mq (al 25%) e della veranda amovibile chiusa e posta sul balcone di circa 8,37 mq (al 60%): **Slc = 94,60+2,66+5,02 = 102,28 mq approssimato a circa 102,3 mq.**

Lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare si può definire discreto in quanto ha caratteristiche tipiche di abitazioni del periodo di costruzione e quindi degli anni 80 e anche gli impianti sembrano di tale periodo e quindi probabilmente non a norma, sebbene funzionanti.

Sinteticamente si riportano le principali caratteristiche costruttive e di rifinitura:

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile
Corso Italia n. 103 - Catania
Tel. 328.8471250

1. - **I pavimenti** sono in mattonelle rettangolari in ceramica colore bianco risalente al periodo di costruzione dell'abitazione (anni 80);
2. - **Le pareti sono pitturate con idropittura** di colore bianco tranne alcune pareti di diversi colori posti a contrasto;
3. - **Gli impianti**, elettrico e idrico, appaiono dal solo esame visivo funzionanti; l'impianto elettrico non risponde, sicuramente, alle odierne normative di sicurezza e deve essere revisionato.
4. - **Non è presente l'impianto di riscaldamento.**
5. - Le porte interne sono in legno di colore scuro;
6. - Gli infissi sono in alluminio di colore bianco con doppi vetri e di buona fattura; sono presenti gli avvolgibili.

Il contesto urbanistico e commerciale in cui è inserita l'u.i di cui trattasi, è di tipo residenziale; sebbene l'u.i. sia posta all'interno del quartiere di Librino, quartiere periferico della città di Catania, sono presenti tutti i servizi necessari, quali gli esercizi commerciali, sanitari etc... Il complesso edilizio dove è inserita l'u.i. di cui trattasi è a ridosso di importanti reti viarie che ben collegano il quartiere al centro di Catania, ed è adiacente alla scuola elementare-media "I.C. Dusmet" di Catania. E' altresì vicino all'importante Centro Commerciale "Porte di Catania" che garantisce ogni tipo di servizio. Poco distante dal complesso edilizio vi sono pure strutture sanitarie di rilievo come il nuovo Ospedale "San Marco" di Catania e la nuova struttura dell'Humanitas.

Quesito 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));*

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile
Corso Italia n. 103 - Catania
Tel. 328.8471250

Quesito 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;)

LOTTO UNICO: Appartamento al piano primo, della consistenza di 5,5 vani, sito a Catania in Viale Librino n. 48 (Viale Castagnola n. 14) Scala D Interno 2 Piano 1 – Riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Catania, al foglio 38, particella 536, sub. 39, Zona censuaria 1, cat. A/3, classe 5, piano 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 101 mq, Totale escluse aree scoperte 95 mq - R. Euro 511,29

La valutazione del valore commerciale (inteso come “giusto prezzo” ottenibile dalla vendita del bene) delle unità immobiliari colpite dalla procedura viene effettuata tenendo conto di due diversi metodi di stima e mediando i valori ottenuti.

m.1) - Metodo sintetico comparativo

Il metodo si basa sulla comparazione con altre unità immobiliari della zona.

Nella seguente stima, si è tenuto conto delle *indagini di mercato* per immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare.

Si è, altresì, tenuto conto delle valutazioni esposte dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* (OMI) dell'Agenzia del Territorio che pubblica le quotazioni del mercato immobiliare attraverso un'attività di monitoraggio e aggiornamento dei dati.

Nelle rilevazioni aggiornate al primo semestre 2024 per le abitazioni civili per la zona “Suburbana/S.Teodoro, Librino, V.le Castagnola, Bummacaro, Villaggio Sant Agata” codificata con codice di zona “E3” che comprende anche la zona in esame, si è riscontrato che, per uno stato conservativo “normale” relativo alle abitazioni civili (complesso edilizio in buone condizioni), inteso come quello più frequente della zona esaminata, il valore minimo riportato, riferito alla superficie

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile
Corso Italia n. 103 - Catania
Tel. 328.8471250

lorda, è pari a **800€/m²** e il valore massimo è pari a **1200€/m²**, mentre i valori di Locazione variano da un minimo di **2,8 €/mq* mese** ad un massimo di **4,2 €/mq* mese**.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

☐ Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

Provincia: CATANIA
Comune: CATANIA
Fascia/zona: Suburbana/S. Teodoro, Librino, V.le Castagnola, Bummaccaro, Villaggio Sant'Agata
Codice di zona: E9
Microzona catastale n. 24
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	800	1200	L	2,8	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	560	840	L	2	3	L
Abitazioni di tipo economico	SCADENTE	400	600	L	1,4	2,1	L
Autorimesse	NORMALE	500	750	L	2	3	L
Box	NORMALE	750	1100	L	3	4,5	L

Nel caso in esame, il sottoscritto ritiene congruo, in base ad indagine di mercato e in base a buon senso e ad esperienza acquisita, assumere come base di calcolo il valore pari a circa **1.100,00€/m²** in quanto l'immobile si trova all'interno di un complesso edilizio in un buono stato di manutenzione e vicino ad arterie viarie che consentono un facile accesso ai diversi servizi della zona, al vicino centro commerciale Porte di Catania e anche al centro di Catania e ai diversi quartieri della città.

Tale valore viene corretto con dei coefficienti che tengono conto delle principali caratteristiche sia estrinseche che intrinseche dell'immobile in questione, e quindi, dell'età e delle condizioni di manutenzione, delle finiture esistenti, del livello di piano; in definitiva si ha:

Sup. lorda Stimata (mq) =	102,30		
		Sup. totale (mq)	
		102,30	
	A) Superficie totale x €/mq =		
	Sup. totale (mq)	€/mq	Valore
	102,30	€ 1.100,00	€ 112.530,00
	B) Coeff. di merito:		
1) C1= coeff. di età	0,90	(costr. risalente anni '80)	
2) C2= stato di conservazione e manut.	0,95	(discreto)	
3) C3= livello di finiture	0,90	(sufficiente)	
4) C4= livello di piano	1,10	(piano primo su complesso edilizio)	
Coeff. di merito finale: C1 x C2 x C3 x C4 =		0,8465	
	Arrotondato a	0,846	
C) Valore finale di stima = A) x B)		€ 95.200,38	
	arrotondato a	€ 95.300,00	

24

Tribunale di Catania – Sezione esecuzione Immobiliari

Relazione di consulenza tecnica nella procedura
n. 583-2023 Reg. Gen Esec. Imm.

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile
Corso Italia n. 103 - Catania
Tel. 328.8471250

m.2 - Stima a Capitalizzazione di Reddito

Il metodo si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili. Cioè, il valore di un immobile deriva dalla redditività ricavabile dal bene immobiliare stesso e la sua determinazione si ottiene dividendo il reddito annuo (reale o presunto) depurato dei costi per il tasso di capitalizzazione.

Nella fattispecie, dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per immobili siti nella zona con caratteristiche e superfici simili a quello in oggetto e tenuto conto anche dei valori riportati dall'OMI, secondo cui i valori di locazione per appartamenti simili vanno da un minimo di **2,8€/mq*mese** ad un massimo di **4,2€/mq*mese**, ipotizzando un reddito mensile medio pari a circa **€500,00**, applicando la formula matematica finanziaria della capitalizzazione del reddito $V=R/r$, in cui, R =reddito annuo netto attualmente percepibile dalla locazione del cespite e r =tasso di capitalizzazione, si ha:

	Reddito mensile medio presunto pari a:	€ 500,00
n°	Descrizione	Euro
1	Reddito annuo lordo presunto	€ 6.000,00
2	Costo di gestione annuo (valutato nel 27% di 1)	€ 1.620,00
3	Reddito annuo netto presunto	€ 4.380,00
	Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al tasso del 4,5%	
	Si ottiene il valore di stima cercato	€ 97.333,33
	arrotondato a	€ 97.300,00

I due metodi applicati hanno portato ad una discordanza dei valori di stima; la media dei valori ottenuti fornisce il più probabile prezzo di mercato, pari a:

$$\text{VALORE DI STIMA} = (\text{€ } 95.300 + \text{€ } 97.300)/2 = \text{€ } 96.025,00$$

Tenendo conto, altresì, della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in misura del 20% del valore stimato si ha:

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile
Corso Italia n. 103 - Catania
Tel. 328.8471250

$$V_{\text{stima}} = € 96.025,00$$

$$\text{Riduzione prezzo} = € 96.025,00 \times 0,20 = € 19.205,00;$$

Per cui:

Ottenendo, quindi :

$$V_{\text{stima}} - [\text{Rid. prezzo}] = V_{\text{vendita}} = € 96.025,00 - 19.205,00 = € 76.820,00$$

che si arrotonda in definitiva a : $V = \underline{\underline{€ 77.000,00}}$

A tale valore vanno detratte le spese condominiali pregresse non pagate in base al prospetto presentato al sottoscritto CTU dall'amministratore di Condominio interpellato su tale tematica pari a:

Euro 2.491,31 alla data del 29.01.2025, alla quale vengono considerate ulteriori spese condominiali ordinarie per l'intero anno 2025 pari a **Euro 389,70**. Si ricava complessivamente il valore di 74.118,99 € arrotondato a **74.200,00 €**.

Inoltre, bisognerà detrarre la spesa complessiva per regolarizzare la veranda (*in questa fase si ipotizza la sua regolarizzazione ma si può anche del tutto eliminare, considerando le spese per lo smontaggio e lo smaltimento della stessa*), che deriva dalle spese tecniche più le spese di segreteria da versare al Comune di Catania così come le spese di oblazione dovute per la regolarizzazione della stessa secondo la Legge 4/2003 art. 20; nel dettaglio si ha:

1) **Spese tecniche:**

- o *relazione asseverata*
- o *elaborati grafici*
- o *rilievo fotografico*
- o *eventuale nulla osta nel caso di immobili soggetti a vincolo (non essendo in zona A o zona vincolata non sarà necessario presentare la documentazione presso la Soprintendenza)*
- o *pratica catastale per l'aggiornamento della planimetria depositata al catasto*

----- 1.500 €

2) **Diritti di segreteria**

----- 100 €

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile
Corso Italia n. 103 - Catania
Tel. 328.8471250

3) Oblazione pari a 50€ al mq (veranda di circa 8,37mq)	----- 418,5 €
TOTALE	----- 2.018,50 €

Che si approssima a circa **2.000€ di spese complessive.**

Il **trasferimento del bene pignorato non è soggetto a IVA** in quanto non si tratta di cessione di beni nell'esercizio d'impresa.

In definitiva si ricava: **VALORE DI VENDITA DEL LOTTO= € 72.200,00**

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

Viste le caratteristiche del bene oggetto della vendita si procederà alla vendita in un unico lotto:

LOTTO UNICO: Appartamento al piano primo, della consistenza di 5,5 vani, sito a Catania in Viale Librino n. 48 (Viale Castagnola n. 14) Scala D Interno 2 Piano 1 – Riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Catania, al foglio 38, particella 536, sub. 39, Zona censuaria 1, cat. A/3, classe 5, piano 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 101 mq, Totale escluse aree scoperte 95 mq - R. Euro 511,29

Valore di vendita lotto € 72.200,00

La vendita non è soggetta ad IVA.

Quesito v) *(allegare idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati).*

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile
Corso Italia n. 103 - Catania
Tel. 328.8471250

In occasione del sopralluogo effettuato è stata eseguita la documentazione fotografica dell'immobile pignorato, allegata alla presente relazione. Altresì, è stata prodotta la planimetria catastale del bene riportando il rilievo in opportuno ambiente CAD. Tale elaborato è anch'esso allegato alla presente perizia.

Quesito 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; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura).*

Il presente quesito non viene trattato, poiché il bene oggetto della vendita risulta pignorato nella sua interezza.

Quesito 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).*

Il presente quesito non viene trattato, poiché il bene in esame risulta pignorato nella sua interezza.

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

Catania 03.02.2025

L'esperto nominato per la stima

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

La presente relazione, completa degli allegati di seguito elencati, viene depositata nelle modalità previste dal Processo Civile Telematico.

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile
Corso Italia n. 103 - Catania
Tel. 328.8471250

Sono di seguito allegati:

- A) Generalità esecutati;
- B) Comunicazioni di inizio operazioni peritali alle parti;
- C) Verbale di sopralluogo
- D) Atto di compravendita;
- E) Documentazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio:
 - Visura storica per immobile, planimetria catastale della u.i.;
 - ispezione ipotecaria aggiornata;
- F) Richiesta di accesso atti Archivio Storico Comune di Catania - IACP di Catania;
- G) Documentazione fotografica;
- H) Planimetria di rilievo e calcolo superfici;
- I) Risposta Amministratore Condominio Viale Castagnola 14 - Catania per spese condominiali.

- INVIO RELAZIONE ALLE PARTI