

dott. Clara Truglio - Ingegnere civile edile

CATANIA via Martino Cilestri, 71

tel. 095/383985-095/912405 - cell. 348/5441752

email: clara.truglio@ingpec.eu - ing.clara.truglio@alice.it - PEC: clara.truglio@ingpec.euASTE
GIUDIZIARIE®**TRIBUNALE DI CATANIA**ASTE
GIUDIZIARIE®**SEZIONE SESTA CIVILE****ESECUZIONI IMMOBILIARI****RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

disposta dal Sig. Giudice dott. Francesco Lentano
nella esecuzione immobiliare n° 585/2023 R.G. Es. Im.

PRISMA SPV s.r.l. c/ debitore esecutato

ASTE
GIUDIZIARIE®**PREMESSA**ASTE
GIUDIZIARIE®

Con decreto di nomina emesso il 6/12/2023 e notificato successivamente via PEC, il Sig. G.E. dott. Francesco Lentano nominava la scrivente dott. ing. Clara Truglio, iscritta alla sez.A dell'Albo degli Ingegneri della provincia di Catania, con studio in Catania, via Martino Cilestri n.71, consulente tecnico d'ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n°585/2023 R.G.Es.Im. promossa da PRISMA SPV s.r.l. nei confronti del debitore esecutato, assegnandole il seguente mandato:

"a) Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;

b) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

dott. Clara Truglio - Ingegnere civile edile

CATANIA via Martino Cilestri, 71

tel. 095/383985-095/912405 - cell. 348/5441752

email: clara.truglio@ingpec.eu - ing.clara.truglio@alice.it - PEC: clara.truglio@ingpec.eu

procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

c) verifichi la **proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

d) **accerti l'esatta provenienza 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) **segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta**, indicando

dott. Clara Truglio - Ingegnere civile edile

CATANIA via Martino Cilestri, 71

tel. 095/383985-095/912405 - cell. 348/5441752

email: clara.truglio@ingpec.eu - ing.clara.truglio@alice.it - PEC: clara.truglio@ingpec.eu

la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

- f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di

dott. Clara Truglio - Ingegnere civile edile

CATANIA via Martino Cilestri, 71

tel. 095/383985-095/912405 - cell. 348/5441752

email: clara.truglio@ingpec.eu - ing.claratruglio@alice.it - PEC: clara.truglio@ingpec.eu

esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

J) verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

k) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la

dott. Clara Truglio - Ingegnere civile edile

CATANIA via Martino Cilestri, 71

tel. 095/383985-095/912405 - cell. 348/5441752

email: clara.truglio@ingpec.eu - ing.claratruglio@alice.it - PEC: clara.truglio@ingpec.eu

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);

- 1) elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze 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, 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

dott. Clara Truglio - Ingegnere civile edile

CATANIA via Martino Cilestri, 71

tel. 095/383985-095/912405 - cell. 348/5441752

email: clara.truglio@ingpec.eu - ing.claratruglio@alice.it - PEC: clara.truglio@ingpec.eu

loro adeguamento;

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

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

o) alleggi 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;

p) accerti, 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;

dott. Clara Truglio - Ingegnere civile edile

CATANIA via Martino Cilestri, 71

tel. 095/383985-095/912405 - cell. 348/5441752

email: clara.truglio@ingpec.eu - ing.claratruglio@alice.it - PEC: clara.truglio@ingpec.eu

q) nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

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 dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente 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

dott. Clara Truglio - Ingegnere civile edile

CATANIA via Martino Cilestri, 71

tel. 095/383985-095/912405 - cell. 348/5441752

email: clara.truglio@ingpec.eu - ing.claratruglio@alice.it - PEC: clara.truglio@ingpec.eu

procedente".

Presa visione dell'incarico conferitole, la sottoscritta lo accettava prestando il giuramento di rito in data 17/12/2013 e successivamente scaricando la documentazione versata in atti; indi -contattato il custode designato avv. Antonio Sabella- inoltrava il 30/12/2023 l'avviso di inizio operazioni tramite Raccomandata A/R al debitore e via PEC al legale del creditore, convocandoli per giorno 10/01/2024 alle ore 9.00, presso l'immobile in oggetto, ubicato in via Mulino a Vento n.206/F 1 - P.3^ nel Comune di Catania, al fine di raccogliere tutti i dati necessari per redigere la presente.

Il sopralluogo aveva luogo il 17 gennaio 2024, alla presenza del suddetto custode, accompagnato dal collega di studio avv. Maurizio Daidone ; inoltre partecipava l'ausiliario autorizzato geom.Marcello Cantone, con la cui collaborazione si procedeva ad ispezionare l'appartamento, certo favoriti dalla massima disponibilità mostrata dall'esecutata che consentiva l'accesso, anche se non forniva alcuna informazione o documentazione tecnica relativa al bene.

La suddetta comunque anticipava l'intenzione di voler dare incarico a proprio legale di fiducia, al fine di avviare con il creditore una trattativa per ripianare la posizione debitoria tramite adeguata rateizzazione.

L'attività peritale veniva articolata con riferimento ai quesiti elencati in mandato; eseguito il rilievo fotografico

dott. Clara Truglio - Ingegnere civile edile

CATANIA via Martino Cilestri, 71

tel. 095/383985-095/912405 - cell. 348/5441752

email: clara.truglio@ingpec.eu - ing.claratruglio@alice.it - PEC: clara.truglio@ingpec.eu

interno ed esterno dell'appartamento (anche dello stabile ove esso è ricompreso), si esaminava la documentazione allegata al fascicolo telematico, riscontrando l'assenza di opportuna visura storica e di idonea planimetria catastale dell'immobile.

Ultimati i lavori in sito ed esperite le opportune e necessarie indagini tecniche presso il Comune e l'Ufficio del Territorio di Catania, assumendo anche informazioni a conferma presso agenzie locali, si rassegna quanto segue.

STIMA IMMOBILE

Nel seguito si esporrà quanto accertato, con lo stesso ordine con cui i quesiti vengono elencati in mandato :

a) Il bene pignorato risulta esattamente identificato e, da quanto constatato sui luoghi e desunto dalla documentazione ipocatastale, consiste in un appartamento ubicato al piano 3[^] del fabbricato posto al civ.206/F di via Mulino a Vento nel Comune di Catania.

L'immobile è oggi annotato al Catasto Urbano del Comune di Catania in ditta esatta al debitore esecutato, fgl. 31, p.lla 716, sub. 28, categ. A/3, classe 5, consist. vani 6 con Rendita Euro 557,77 ed indirizzo via Mulino a Vento n.206/F piano 3[^].

I confini, quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, risultano conformi con quelli emergenti dai certificati in atti e sono : a nord proprietà [REDACTED] ad est la pubblica via Mulino a Vento, a sud proprietà [REDACTED] e ad ovest cortile interno.

dott. Clara Truglio - Ingegnere civile edile

CATANIA via Martino Cilestri, 71

tel. 095/383985-095/912405 - cell. 348/5441752

email: clara.truglio@ingpec.eu - ing.clara.truglio@alice.it - PEC: clara.truglio@ingpec.eu

b) I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti, ed è stato comunque accertato che il pignoramento ha colpito quote spettanti al debitore, e v'è corrispondenza tra atto di pignoramento e relativa nota.

c) Per quanto attiene la proprietà del bene in capo al debitore, dalla certificazione versata in atti, ed in particolare dalla Certificazione ipocatastale, si evince che l'immobile al 29/11/2023 -data della trascrizione del pignoramento presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Catania ai nn. 58216/43394 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 16/09/2023 Numero di repertorio 8886 emesso da U.N.E.P. DI CATANIA SEDE DI CATANIA, a favore di PRISMA SPV SRL con Sede in ROMA- si apparteneva per la Piena Proprietà (1/1) in regime di separazione dei beni all'esecutata, nata a [REDACTED] il [REDACTED] ancora, alla data attuale, questa è l'unica proprietaria del bene che, come confermato dalla stessa nel corso delle operazioni peritali, non è in comproprietà con altri soggetti.

d) Per quanto concerne l'esatta provenienza dei beni, verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento tramite la Certificazione notarile sostitutiva allegata ai sensi dell'art.567 comma II c.p. c., si desume che il bene è pervenuto all'esecutata per la quota

dott. Clara Truglio - Ingegnere civile edile

CATANIA via Martino Cilestri, 71

tel. 095/383985-095/912405 - cell. 348/5441752

email: clara.truglio@ingpec.eu - ing.claratruglio@alice.it - PEC: clara.truglio@ingpec.eu

dell'intero in piena proprietà e in regime di separazione dei beni, per atto di compravendita del 12/06/2007 Numero di Repertorio 37965/21088, Notaio Cannizzo Marco sede in Catania, trascritto il 13/06/2007 ai nn.42620/24382) da potere di [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]; a quest'ultimo l'immobile in oggetto era a sua volta pervenuto, per la quota dell'intero in piena proprietà, per atto di divisione a stralcio del 07/10/1999 Numero di Repertorio 15573/5397, Notaio Vacirca Giovanni sede in Aci Castello (CT), trascritto il 21/10/1999 ai nn.36466/26496 da potere della comproprietaria [REDACTED] (nata a [REDACTED] A [REDACTED], la quota pari a 1/6 di piena proprietà ciascuno degli immobili, censiti al Catasto Catania foglio 31, particella 716 sub.28, era pervenuta per successione, in morte di [REDACTED] nata in [REDACTED] e deceduta il [REDACTED] trascritta l'08/10/2012 ai nn. 47279/38080 devoluta per legge; a [REDACTED] l'immobile provenne -per la quota di 2/6 ciascuno di proprietà- per successione in morte di [REDACTED] deceduto il [REDACTED], non trascritta.

Nella Certificazione Notarile Sostitutiva si rileva che "Risulta trascritta in data 29/06/2006 ai nn.44076/26104 accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] [REDACTED] da parte degli eredi

dott. Clara Truglio - Ingegnere civile edile

CATANIA via Martino Cilestri, 71

tel. 095/383985-095/912405 - cell. 348/5441752

email: clara.truglio@ingpec.eu - ing.claratruglio@alice.it - PEC: clara.truglio@ingpec.eu

sigg.ri [REDACTED]

nascente da atto Notaio Cannizzo Marco sede Catania del 28/06/2006".

e) La documentazione prodotta era prevalentemente completa, anche se, per procedere ad un completo accertamento finalizzato a poter riferire sui quesiti essenziali rivolti, la sottoscritta ha provveduto ad integrarla con visura storica e planimetria catastale del bene de quo, nonché atto notarile di compravendita e progetto.

f) Dalle risultanze dei registri immobiliari di Catania, per l'intero ventennio legale anteriore al 29/11/2023 -data di trascrizione del pignoramento a favore di "PRISMA SPV SRL con Sede in ROMA"- si deduce che **sul bene gravino le seguenti iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli :**

- ISCRIZIONE NN.42621/11943 del 13/06/2007 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 12/06/2007 Numero di repertorio 37966/21089 Notaio CANNIZZO MARCO Sede in Catania, a favore di BANCA DI ROMA S.P.A. Sede in Roma, e contro l'esecutata, nata in [REDACTED]

nato il [REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca, con Sorte capitale di Euro 103.400,00 e Sorte totale Euro 206.800,00 con durata 30 anni, gravante sulla Piena Proprietà dell'Unità negoziale così descritta : "appartamento per civile abitazione al terzo piano, composto da vani catastali



dott. Clara Truglio - Ingegnere civile edile

CATANIA via Martino Cilestri, 71

tel. 095/383985-095/912405 - cell. 348/5441752

email: clara.truglio@ingpec.eu - ing.claratruglio@alice.it - PEC: clara.truglio@ingpec.eu

sei, confinante: con area su Via Mulino Vento e da due lati con appartamento di proprietà [REDACTED] o aventi causa, salvi altri e più esatti confini. In catasto al foglio 31, Particella 716, Sub 28, Via Mulino Vento n.206/F, Piano Terzo, Cat.A/3 Classe 5[^], R.C. Euro 557,77 (Lire 1.080.000);

- TRASCRIZIONE NN. 13672/10103 del 09/04/2019 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 22/01/2019 Numero di repertorio 774 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CATANIA Sede CATANIA. A favore di UNICREDIT S.P.A. Sede MILANO contro l'esecutata nata il [REDACTED] e gravante su Catania Foglio 31 Particella 716 Sub.28;

- TRASCRIZIONE NN. 58216/43394 del 29/11/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 16/09/2023 Numero di repertorio 8886 emesso da U.N.E.P. DI CATANIA Sede CATANIA. A favore di PRISMA SPV SRL Sede ROMA contro l'esecutata nata il [REDACTED] a [REDACTED] e gravante su Catania Foglio 31 Particella 716 Sub.28.

g) Il bene risulta censito al Catasto Urbano del Comune di Catania in ditta al debitore esecutato in proprietà per 1/1, fgl. 31, p.lla 716, subalterno 28, categoria A/3, classe 5, consistenza vani 6 con Superficie Catastale di mq.100 (escluse aree scoperte mq.95), Rendita catastale Euro 557,77 e indirizzo via Mulino a Vento n.206/F piano 3[^]

dott. Clara Truglio - Ingegnere civile edile

CATANIA via Martino Cilestri, 71

tel. 095/383985-095/912405 - cell. 348/5441752

email: clara.truglio@ingpec.eu - ing.claratruglio@alice.it - PEC: clara.truglio@ingpec.eu

Dati derivanti da : Impianto meccanografico del 30/06/1987;

Dati derivanti da : Variazione del quadro tariffario del
01/01/1992;Dati derivanti da : Superficie di Impianto pubblicata il
09/11/2015.

h) La destinazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente per la zona di edificazione è "Zona artigianale", ma si specifica che trattasi di un appartamento facente parte di uno stabile di maggiore consistenza, realizzato originariamente nei limiti della cubatura ammessa.

i) Dall'atto di acquisto del 12.06.2007, in merito alla situazione urbanistica, si stralcia : "Ai sensi delle disposizioni urbanistiche vigenti la parte venditrice, previa ammonizione da me Notaio fatta ai sensi del D.P.R. 28 Dicembre 2000 n.445, dichiara che le opere relative all'immobile oggetto del presente atto sono state iniziate in data anteriore al Primo Settembre 1967 e che, successivamente a tale data, non sono state eseguite opere che avrebbero richiesto licenza edilizia o autorizzazione". Come noto, ai sensi dell'art.40 della L.47/85, tale dichiarazione è sufficiente a validare l'atto senza la menzione degli estremi del titolo urbanistico-edilizio, talché il bene è liberamente commerciabile a prescindere dall'eventuale presenza di abusi. Questi ultimi consistono nella difformità tra lo stato di fatto e quello rappresentato catastalmente nel '68, conseguente alla rotazione dell'unità

dott. Clara Truglio - Ingegnere civile edile

CATANIA via Martino Cilestri, 71

tel. 095/383985-095/912405 - cell. 348/5441752

email: clara.truglio@ingpec.eu - ing.claratruglio@alice.it - PEC: clara.truglio@ingpec.eu

immobiliare oggi oggetto di accertamenti rispetto a quella riprodotta nella planimetria catastale, probabilmente dovuta ad errore del redattore dell'elaborato, come da allegata rappresentazione grafica. Sussiste inoltre una diversa distribuzione dei vani, essendo stati spostati i tramezzi divisorii al fine di rendere abitabile la cucina, tamponando un terrazzino, peraltro come realizzato in tutte le altre elevazioni. Non risulta presentata alcuna istanza di condono.

J) Nessuna domanda in sanatoria l'aggiudicatario dovrà eventualmente presentare, in quanto l'immobile pignorato -di cui si allega il progetto rilasciato dal Comune di Catania su apposita richiesta- gode di regolare licenza edilizia. In merito alla diversa distribuzione degli spazi interni, occorrerebbe presentare una CILA tardiva (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) per abusi minori relativi a lavori di manutenzione straordinaria non dichiarati in precedenza. Assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione ammonterebbero nella sanzione di €1.000,00 oltre €160,00 per diritti di segreteria; considerando che altre spese potrebbero insorgere, quali interessi ed imprevisti vari, la parcella del tecnico etc., si quantifica in circa euro 2.700,00 in via approssimativa l'onere economico da affrontare per regolarizzare l'unità, su cui allo stato non pendono procedure amministrative o sanzionatorie.



dott. Clara Truglio - Ingegnere civile edile

CATANIA via Martino Cilestri, 71

tel. 095/383985-095/912405 - cell. 348/5441752

email: clara.truglio@ingpec.eu - ing.claratruglio@alice.it - PEC: clara.truglio@ingpec.eu**k) Il bene pignorato è occupato dall'esecutata e famiglia.**

l) L'immobile in oggetto consiste in un appartamento per civile abitazione, posto al terzo piano senza ascensore di una palazzina di maggiore consistenza ubicata al civ.206/F di via Mulino a Vento, asse viario molto esteso come lunghezza, che collega la rinomata via Plebiscito con via della Concordia. Il quartiere appartiene alla zona centrale di Catania ed è sorto intorno a metà Ottocento, purtroppo senza una efficace regolamentazione urbanistica; oggi è dotato di tutti i servizi e, a breve distanza dall'edificio in oggetto, sono presenti le fermate dei pubblici trasporti, istituti scolastici, farmacie e supermercati vari. Il fabbricato si sviluppa su cinque elevazioni, ed è stato concepito con uno scheletro strutturale portante in cemento armato (fondazioni, travi e pilastri), tamponato da laterizi forati con copertura in parte a tetto ed in parte piana. Presenta un buon stato di manutenzione generale : per quanto attiene l'impiantistica può riferirsi che è funzionante, ed adeguata alla vigente normativa. L'alloggio risulta caratterizzato da una planimetria a "L", e gode di due prospetti finestrati, uno sulla pubblica via e l'altro che si affaccia sul contenuto cortile interno retrostante; la presentazione esterna è sufficientemente gradevole, così come la scala condominiale in marmo che serve le varie elevazioni della palazzina. L'unità abitativa copre una superficie lorda di mq.100,00 circa, distribuita in tre vani

dott. Clara Truglio - Ingegnere civile edile

CATANIA via Martino Cilestri, 71

tel. 095/383985-095/912405 - cell. 348/5441752

email: clara.truglio@ingpec.eu - ing.claratruglio@alice.it - PEC: clara.truglio@ingpec.eu

(salone e due camere da letto) oltre ai servizi (ingresso - corridoio - cucina abitabile - ripostiglio - bagno - lavanderia/doppio servizio), tutti ben disimpegnati da un corridoio centrale, che funge da anima dell'alloggio e ne segue lo sviluppo : un ballatoio corre lungo il prospetto ad est interamente finestrato, mentre uno più contenuto con terrazzino serve l'ambiente posto ad ovest sulla via Mulino a Vento. Le rifiniture sono da capitolato medio, con pavimentazione a tappeto in monocottura (quadrelle 30x30 in cucina e bagno, 40x40 altrove); gli infissi interni sono in legno gradevolmente lavorati artigianalmente con specchi in vetro, quelli esterni sono in alluminio con vetro-camera. Le pareti sono ovunque intonacate e tinteggiate con idropittura del tipo "venti di sabbia"; sono rivestite da piastrelle di maiolica, sino a ml.2,20 di altezza, nel servizio dotato di doccia rettangolare e munito di apparecchiature sanitarie e rubinetteria di media qualità. La cucina è in muratura. Non è stato predisposto alcun impianto di riscaldamento.

I ballatoi esterni -per una superficie totale di circa mq.20,00- sono pavimentati in gres ceramico antigelivo.

m) Come dottrina estimale insegna, nel caso in esame, il più probabile valore di mercato va determinato -onde perseguire la massima obiettività- mediante due distinti procedimenti, aventi come comune fondamento logico la comparazione: il primo diretto (o sintetico) con indagini di

dott. Clara Truglio - Ingegnere civile edile

CATANIA via Martino Cilestri, 71

tel. 095/383985-095/912405 - cell. 348/5441752

email: clara.truglio@ingpec.eu - ing.claratruglio@alice.it - PEC: clara.truglio@ingpec.eu

mercato, il secondo indiretto (o analitico) della capitalizzazione dei redditi.

-Metodo diretto- Stima automatica secondo le quotazioni ufficiali per superficie.

Tenute presenti tutte le considerazioni sin qui esposte ed i vari fattori intrinseci ed estrinseci che discostano il bene da quelli tipici della media e che possono influire sul valore di mercato, vagliando le stime dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per la Microzona catastale n.6 ed abitazioni di tipo economico a destinazione residenziale con stato conservativo normale, nonché contattando mediatori e studi tecnici specializzati nella contrattazione di immobili analoghi a quello in oggetto per livello di rifiniture, condizioni manutentive, ubicazione e tipologia di fabbricato, si è proceduto con un metodo di stima sintetico, attribuendo un valore medio pari a € 900,00/mq :

$\text{€/mq} \cdot 900,00 \times [95 + (0,25 \times 20)] \text{mq} = \text{€} \cdot 90.000,00$

-Metodo indiretto-

Più scientifico del precedente, si basa sulla capitalizzazione dei redditi, nei presupposti che l'unità immobiliare sia oggetto di una libera trattativa tra proprietario e potenziale affittuario, sicchè il problema estimativo si riduce alla determinazione del reddito netto ottenibile e del tasso di capitalizzazione, oculatamente valutato. Per la definizione del primo, si sono considerate

dott. Clara Truglio - Ingegnere civile edile

CATANIA via Martino Cilestri, 71

tel. 095/383985-095/912405 - cell. 348/5441752

email: clara.truglio@ingpec.eu - ing.claratruglio@alice.it - PEC: clara.truglio@ingpec.eu

spese (comprendenti le imposte erariali e comunali, la manutenzione interna e dello stabile, le assicurazioni, etc.) nella misura del 10% del reddito lordo. Dalle indagini economiche svolte su immobili siti in zona e similari a quello in oggetto, si è accertato un canone d'affitto medio presunto per l'unità pari a 300,00 €/mese, da cui :

A. Reddito annuo lordo presunto €3.600,00 da cui

B. Reddito netto presunto €3.240,00

Capitalizzando tale reddito al tasso medio del 4%, si ha :

$$€3.240,00 : 0,040 = €81.000,00$$

Mediando entrambi i valori ottenuti, si perviene a :

$$€(90.000,00 + 81.000,00) / 2 = €85.500,00$$

che rappresenta il valore dell'appartamento.

Tenendo conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione non superiore al 15% del valore stimato, si perviene a:

APPARTAMENTO "ridotto" a €72.675,00 approssimabile

a €72.700,00 da ridurre a €70.000,00 per la CILA.

n) Il bene costituisce un unico lotto di vendita.

o) La documentazione fotografica dell'appartamento e dello stabile viene allegata apponendo sulla planimetria gli identificativi delle ubicazioni delle riprese.

p) Non si tratta di bene indiviso, atteso che si appartiene interamente all'esecutato.

dott. Clara Truglio - Ingegnere civile edile

CATANIA via Martino Cilestri, 71

tel. 095/383985-095/912405 - cell. 348/5441752

email: clara.truglio@ingpec.eu - ing.claratruglio@alice.it - PEC: clara.truglio@ingpec.eu

q) Non sono presenti **più beni pignorati in quota** sicché non occorre predisporre alcun progetto di divisione in natura.

Espletando il mandato conferito, la presente relazione di stima fornisce al G.E. tutti i dati necessari per la vendita dell'immobile oggetto di procedura.

Catania, li 01 marzo 2024

La C.T.U.
(dott. ing. Clara Truglio)