TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.Es. 607/2019

promossa da:

contro:

PREMESSA

In data 30/11/2021, la sottoscritta Ing. Pluchino Debora Tiziana, con studio in Via Giacomo Leopardi, 60 - 95127 - Catania (CT), email pluchinodebora@gmail.com, PEC deboratiziana.pluchino@ingpec.eu, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c.; l'1/12/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver consultato la documentazione presente nel fascicolo telematico ed aver acquisito la documentazione catastale relativa al bene pignorato, si è provveduto a convocare le parti per il 10 gennaio 2022 al fine di dare inizio alle operazioni peritali. Tuttavia, a causa di contagio da Covid, la scrivente si trovava costretta a rinviare la data prevista al 31 gennaio 2022. In tale data, accompagnata dal nominato custode avv. Iraci, si procedeva ad effettuare il sopralluogo presso i luoghi di causa.

Gli esiti delle ispezioni e della documentazione acquisita sono di seguito riportati in risposta dettagliata ai seguenti quesiti.

QUESITI

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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PLUCHINO DEBORA TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 879d1a93ff210443b7d92e396b7bce9

b. verifichi 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. 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 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 in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PLUCHINO DEBORA TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 879d1a93ff210443b7d92e396b7bce9

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 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 presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

k. verifichi, 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.

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 degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PLUCHINO DEBORA TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 879d1a93ff210443b7d92e396b7bce9

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. accerti se i beni pignorati siano abitati dal debitore (nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso) 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. 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 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PLUCHINO DEBORA TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 879d1a93ff210443b7d92e396b7bce9

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. determini 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. 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;

u. 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;

v. alleghi 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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PLUCHINO DEBORA TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 879d1a93ff210443b7d92e396b7bce9

w. 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;

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.

RISPOSTA AI QUESITI

Risposta al quesito a.

I beni pignorati sono identificati come segue:

- Intera proprietà di una unità immobiliare in categoria C/3, ossia laboratorio per arti e mestieri, sito nel comune di Catania, via Cifali n.43 piano T, riportato al N.C.E.U. del comune di Catania al Foglio 22 part.lla 303 sub 8 cat. C/3 cl.1, consistenza 305 mq, sup. catastale 372 mq.

Il bene appartiene per intero al debitore esecutato.

Si precisa che l'identificazione catastale attuale del bene deriva dalla particella 405 del foglio 22 sub 2, soppressa in favore dell'attuale per bonifica identificativo catastale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PLUCHINO DEBORA TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 879d1a93ff210443b7d92e396b7bce9

Il cespite confina con cortiletto di proprietà aventi causa con cortile condominiale da cui si ha accesso e con proprietà o loro aventi causa, salvo migliori e più attuali confini.

In relazione a quanto accertato, si attesta la conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti. Unica difformità riscontrata concerne la parziale corrispondenza con la planimetria catastale allo stato dei luoghi, a causa della presenza di due soppalchi, in ampliamento al piano ammezzato preesistente, non indicati sul catastale pur avendo un'altezza superiore al 1.50 m (e quindi potenzialmente concorrenti all'aumento di superficie utile).

Risposta al quesito b.

A seguito di una attenta lettura degli atti depositati nel fascicolo telematico, si è accertata la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento del 25/06/2019 e nella relativa nota di trascrizione del 05/08/2019. Si è contestualmente accertato che l'atto colpisce, coerentemente con la nota, l'immobile oggetto di pignoramento e la relativa quota di proprietà in capo al debitore esecutato.

Risposta al quesito c.

Il bene appartiene al debitore esecutato per 1/1 della proprietà, come riportato nell'atto di provenienza allegato e nella relativa nota, così come coerentemente nella visura catastale, per averlo acquistato con atto di compravendita del 27/07/2001 in notar

Il debitore esecutato è

Risposta al quesito d.

È stata accertata l'esatta provenienza del bene ed è stata esaminata quindi la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento (09/07/2019).

Il bene è pervenuto al debitore esecutato per la quota di 1/1 a seguito di atto di compravendita in notar in data 27/07/2001, trascritto a Catania il 31/07/2001 ai nn.28049/20941, da potere di A tale società il bene pervenne per atto di compravendita in notar in data 09/10/1987, trascritto a Catania il 16/10/1987 ai nn.37732/29506, da potere di

L'atto di provenienza del 2001 è stato acquisito ed è allegato alla presente relazione, così come le ispezioni ipotecarie.

Risposta al quesito e.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PLUCHINO DEBORA TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 879d1a93ff210443b7d92e396b7bce9

La documentazione prodotta risulta completa.

Risposta al quesito f.

Nel ventennio in esame sul bene gravano le seguenti formalità pregiudizievoli da cancellare con il decreto di trasferimento:

1. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento del 03/05/2002 rep. 20280/6742 iscritta il 08/05/2002 ai nn.2331/17517, a favore di on sede in Catania

   contro il debitore esecutato per Capitale di € 67.139,00 ed ipoteca di € 74.785,60 (tale ipoteca fu iscritta sulla particella originaria: 405 sub 2 del foglio 22).
2. Pignoramento immobiliare presso Tribunale di Catania del 09/07/2019 rep.7244 trascritto il 05/08/2019 ai nn.23969/32627, a favore di

   con sede in Milano contro il debitore esecutato.

Risposta al quesito g.

Il bene è identificato catastalmente al N.C.E.U. del comune di Catania al Foglio 22 part.lla 303 sub 8 cat. C/3 cl.1 consistenza 305 mq.

Tali dati sono correttamente specificati nell'atto di pignoramento.

Le risultanze catastali sono rispondenti a quanto riportato nell'atto di pignoramento.

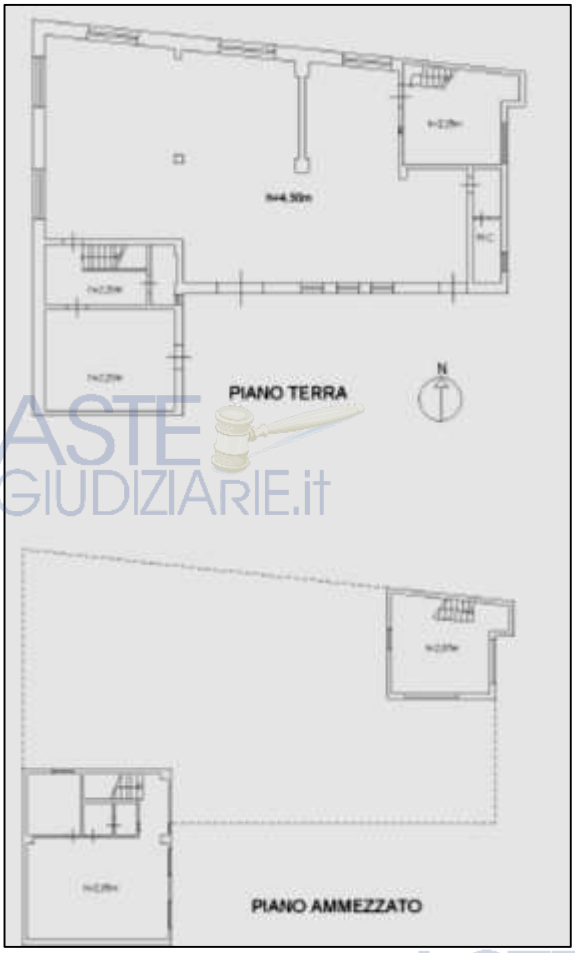
La planimetria del bene è stata acquisita al catasto e ne è stata verificata la rispondenza con lo stato attuale dei luoghi, accertandone la parziale conformità.

Rispetto all'elaborato catastale, pur mantenendo la stessa distribuzione degli spazi interni, sono stati realizzati due soppalchi al livello del piano ammezzato, aventi altezza di 1,95 m per 38 mq di superficie e di 2,06 m per 50 mq di superficie. Tali difformità sono a seguire meglio illustrate e chiarite anche dal raffronto della planimetria catastale e della planimetria dello stato attuale, rilevata dalla scrivente.

Si precisa che nella redazione della planimetria catastale i soppalchi aventi un'altezza utile superiore al 1,50 m dovrebbero essere conteggiati nel calcolo della superficie utile lorda (SUL), contribuendo alla sua maggiorazione. Nello specifico tuttavia trattandosi di soppalchi destinati all'immagazzinaggio e non ad uso abitativo, la superficie del soppalco, secondo l'orientamento prevalente, non dovrebbe contribuire ad incrementare la SUL e pertanto non si ritiene necessaria ai fini del trasferimento del bene la correzione della planimetria catastale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PLUCHINO DEBORA TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 879d1a93ff210443b7d92e396b7bce9



planimetria catastale **planimetria stato attuale**

Risposta al quesito h.

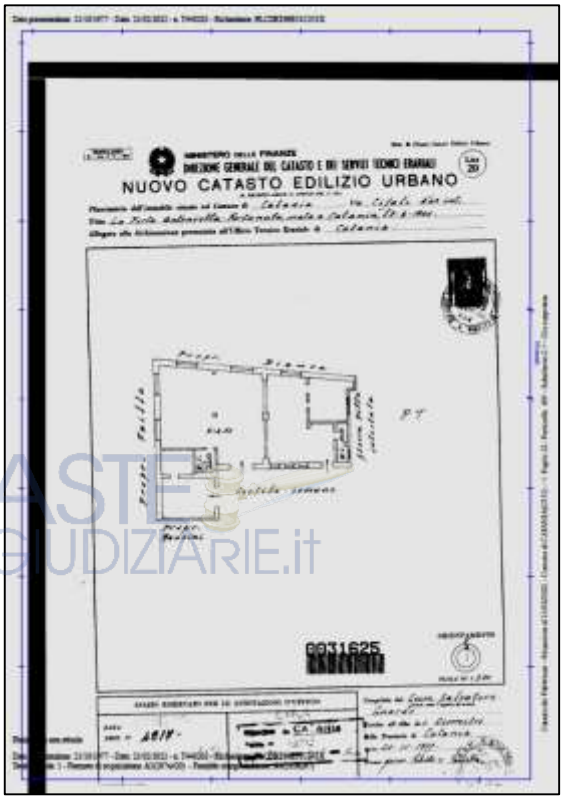
Il bene si trova in zona D del vigente PRG del comune di Catania, in un'area semicentrale e densamente urbanizzata. La destinazione urbanistica del bene è 'produttiva', ossia laboratorio per arti e mestieri.

Risposta al quesito i.

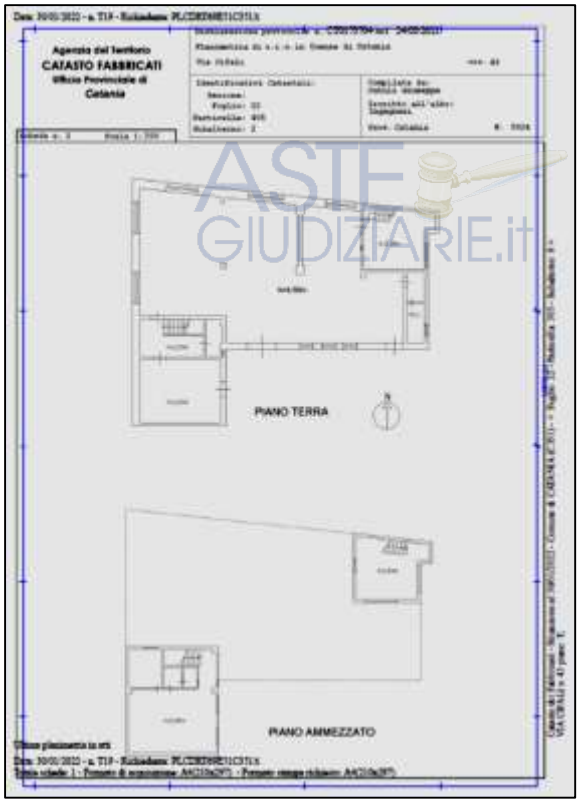
Il fabbricato ospitante il bene pignorato è stato edificato ante 1 settembre 1967. Successivamente a tale data sono state apportate alcune modifiche, databili tra il 1977 ed il 2001, che riguardano la realizzazione di un piano ammezzato, citato nel titolo di provenienza del 2001. Il piano ammezzato, composto da due vani disimpegno e servizio, è stato inserito catastalmente solo nel 2011, sebbene esso fosse già presente come detto prima del 2001. Al contrario esso non è riportato nella planimetria catastale del 1977, che a seguire viene illustrata.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PLUCHINO DEBORA TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 879d1a93ff210443b7d92e396b7bce9



planimetria catastale del 1977



planimetria catastale attuale

Altra integrazione riguarda la costruzione di due soppalchi in ferro e legno, aventi piano di calpestio al livello del piano ammezzato.

In base a quanto accertato non risulta che tali interventi siano stati effettuati secondo gli iter previsti dalle norme urbanistiche.

Considerata la destinazione d'uso del bene (non abitativo) e la tipologia di intervento si ritiene che il tutto possa essere regolarizzato come segue:

planimetria stato attuale

Per quanto riguarda la realizzazione del soppalco, essendo assimilato ad opere interne, dovrebbe essere sufficiente la presentazione di una C.I.L.A. tardiva pagando circa 1.500,00 € oltre spese professionali di gestione pratica.

Per quanto attiene invece alla realizzazione del piano ammezzato si dovrà fare ricorso ad una S.C.I.A. in sanatoria i cui costi complessivi dovrebbero aggirarsi sempre intorno ai 1.500,00 € (oltre compensi professionali).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PLUCHINO DEBORA TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 879d1a93ff210443b7d92e396b7bce9

Le spese saranno pertanto computabili in circa € 3.000,00 oltre spese professionali (€ 1.500,00) per un totale orientativo di € 4.500,00.

Risposta al quesito j.

Si ribadisce quanto già riferito in risposta al precedente quesito.

Risposta al quesito k.

Oltre a quanto sopra indicato per regolarizzare gli interventi esistenti, non risulta ci siano procedure amministrative o sanzionatorie pendenti.

Risposta al quesito l.

In relazione agli accertamenti effettuati non risulta siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali.

Risposta al quesito m.

A seguito delle verifiche fatte, non è stata riscontrata l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene.

Risposta al quesito n.

Non risulta ci siano formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, da cancellare.

Risposta al quesito o.

Gli immobili pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Risposta al quesito p.

Sebbene il bene sia accessibile dal portone comune a tutte e unità immobiliari dello stabile, di fatto l'immobile non fa parte del condomino, ma gode esclusivamente di un diritto di passaggio.

Risposta al quesito q.

Il bene pignorato al momento del sopralluogo risultava libero, ossia non in esercizio, tuttavia l'interno dell'unità immobiliare è ancora occupato dalle attrezzature e dagli arredi funzionali alla preesistente attività.

Risposta al quesito r.

Il bene pignorato è costituito dall'intera proprietà di una unità immobiliare in categoria C/3, ossia laboratorio per arti e mestieri, sito nel comune di Catania, via Cifali n.43 piano T, riportato al N.C.E.U. del comune di Catania al Foglio 22 part.lla 303 sub 8 cat. C/3 cl.1, consistenza 305 mq, sup. catastale 372 mq.

Il bene appartiene per intero al debitore esecutato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PLUCHINO DEBORA TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 879d1a93ff210443b7d92e396b7bce9

Il cespite confina con cortiletto di proprietà aventi causa con cortile condominiale da cui si ha accesso e con proprietà o loro aventi causa, salvo migliori e più attuali confini.

Il bene oggetto di stima, sebbene strutturalmente separato ed autonomo, ha accesso da un portone, corrispondente al civico 43 di via Cifali, ingresso comune alle altre unità del condomino, di cui comunque il bene non fa parte, usufruendo esclusivamente di un diritto di passaggio. Varcato il suddetto portone ci si immette in una corte interna sulla quale prospetta il bene pignorato e dalla quale si ha accesso allo stesso, tramite tre distinte aperture.

Il corpo ospitante il laboratorio, edificato a metà degli anni 60, ha struttura in cemento armato e copertura piana. Esso si trova in una zona semi centrale, ben servita da esercizi commerciali e da servizi di vario genere, prossima allo stadio di Cibali.

L'unità immobiliare si sviluppa su piano terra e piano ammezzato con soppalco.

Il piano terra è composto da un piccolo vano ed un ambente di ampie dimensioni sul quale si affacciano i soppalchi, due vani ospitanti i corpi scala, disimpegno e servizio igienico. Il piano ammezzato è costituito da due vani posti ai lati opposti del bene, in uno dei quali è presente una piccola cucina ed un servizio igienico preceduto da disimpegno. Entrambi gli ambienti del piano ammezzato sono stati 'ampliati, mediante la realizzazione di due soppalchi a livello, adibiti a deposito/magazzino.

I soppalchi hanno struttura in ferro e legno.

Il vano centrale del laboratorio è ampio e luminoso, al contrario le porzioni sottostanti il piano ammezzato e lo stesso piano ammezzato sono alquanto angusti.

La facciata esterna intonacata, presenta evidente stato di degrado, a causa della presenza di umidità di risalita ed a causa degli agenti atmosferici. Analogamente la copertura piana si presenta in cattivo stato conservativo, producendo infiltrazioni, visibili all'interno dell'immobile.

Le finiture interne sono di qualità media. Gli infissi esterni sono in legno con grate di protezione esterne fisse, mentre le tre porte di accesso sono in ferro.

Gli infissi interni sono in legno tamburato. I pavimenti sono in graniglia di marmo, mentre i sanitari sono in ceramica.

L'impianto idrico è sottotraccia, mentre l'impianto elettrico lo è solo parzialmente.

Lo stato di manutenzione complessivo è mediocre.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PLUCHINO DEBORA TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 879d1a93ff210443b7d92e396b7bce9

Le pavimentazioni ed i basamenti dei paramenti murari sono aggrediti da umidità di risalita, i servizi igienici ed il cucinino presente al piano ammezzato sono in pessimo stato conservativo. Gli impianti sono da rifare e la copertura richiede importanti interventi di manutenzione ed impermeabilizzazione. Gli infissi sono globalmente vetusti.

Di seguito in tabella si riporta il calcolo delle superfici.

piano	h (m)	Superficie netta (mq)	Superficie lorda (mq)	Coeff. ragguaglio	Sup. commerciale (mq)
terra	4,50 (escluso sotto ammezzato e soppalco)	243,67	291,48	1	291,48
ammezzato	2,25	73,30	75,51	0,85	64,18
soppalco	2,55/2,44	88,00	88,00	0,3	26,40
				TOT	**382,06**

La superfice commerciale del bene è dunque 382 mq.

Come detto gli impianti sono in pessimo stato, pertanto i costi di seguito indicati in via sommaria non saranno relativi al solo adeguamento, ma al totale rifacimento degli stessi. Considerata l'estensione e la tipologia dell'immobile, si ritiene che i costi necessari al rifacimento impiantistico dell'intero immobile possano aggirarsi intorno ai € 8.000,00.

Risposta al quesito s.

Al fine della ricerca del più probabile valore di mercato dei cespiti pignorati, si è ritenuto opportuno adottare il metodo del Market Comparison Approach. Si tratta di una procedura di comparazione applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici, stato di manutenzione, impianti, ubicazione,...), e si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili).

L'applicazione del MCA prevede degli aggiustamenti dei prezzi rilevati (quindi degli immobili usati come comparabili) dovuti alle differenti caratteristiche degli immobili presi a confronto con quello oggetto di stima. Tali aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere stimati mediante l'applicazione di opportuni coefficienti, che influiranno sul prezzo di base del comparabile, tenendo conto delle sue singole caratteristiche in relazione al bene di riferimento.

Gli importi imputabili alle irregolarità riscontrate (circa € 4.500,00) e le spese per il rifacimento impiantistico (circa € 8.000,00) saranno conteggiati ed inseriti a decremento del valore finale di stima.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PLUCHINO DEBORA TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 879d1a93ff210443b7d92e396b7bce9

In relazione alle summenzionate indagini sono stati individuati dieci immobili (comparabili), ubicati all'interno della area comunale ed aventi caratteristiche confrontabili al bene pignorato.

Attraverso l'applicazione di opportuni coefficienti correttivi, tenuto conto dei diversi stati manutentivi, delle differenti consistenza e delle altre caratteristiche intrinseche, al fine di uniformare le caratteristiche dei comparabili con l'unità immobiliare oggetto di stima, tali beni sono stati 'rapportati' al bene pignorato, fornendo un prezzo medio 'applicabile' coerentemente all'immobile oggetto di esecuzione.

	comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3	comparabile 4	comparabile 5	comparabile 6	comparabile 7	comparabile 8
Sup commerciale	250,00	215,00	93,00	160,00	170,00	136,00	240,00	170,00
tipologia	c/3	c/3	c/3	c/3	c/3	c/3	c/3	c/3
Stato manutentivo	mediocre	buono imp a norma	discreto	discreto	buono	discreto	pessimo	mediocre
zona	piazza bovio	viale libertà	via regina	via gaetano	via de caro	via ursino	via battista	via gentile
Epoca costruzione	ante 1960	1900	ante 1960	pres anni 70	anni 70	ante 60	anni 80	1900
prezzo	130.000,00	175.000,00	55.000,00	125.000,00	195.000,00	85.000,00	165.000,00	115.000,00
prezzo al mq	520,00	813,95	591,40	781,25	1.147,06	625,00	687,50	676,47
Coeff superficie	0,90	0,90	0,80	0,80	0,80	0,80	0,90	0,80
Coeff manutenzione	1,00	0,80	0,90	0,90	0,80	0,90	1,10	1,00
Coeff zona	0,88	0,88	1,02	1,02	1,02	0,88	0,95	1,23
Coeff impianti	1,00	0,80	0,90	0,90	0,80	0,90	1,00	1,00
Coeff epoca costruz	1,20	1,20	1,20	1,00	1,00	1,20	0,90	1,20
coeff agguaglio con bene stima	0,95	0,61	0,79	0,66	0,52	0,68	0,85	1,18
valore al mq ragguagliato	494,21	495,09	469,07	516,38	599,04	427,68	581,93	798,78

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PLUCHINO DEBORA TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 879d1a93ff210443b7d92e396b7bce9

comparabile 9	106,00	c/3	buono	via pietro	1966	87.000,00	820,75	0,80	0,80	0,88	0,90	1,00	0,51	416,02
comparabile 10	299,00	c/3	ottimo	corso pro-	1985	370.000,00	1.237,46	0,90	0,70	0,83	0,80	0,90	0,38	465,89
													media	**526,41**

Il valore medio ragguagliato ottenuto è di €/mq 526,41.

Tenuto conto che i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate forniscono per l'area in questione un valore compreso tra gli 800,00 ed i 1.350,00 €/mq per immobili in normale stato manutentivo, tenuto conto dello stato del bene, della sua tipologia e consistenza, si è ritenuto congruo considerare il valore minimo abbattendolo di un 20% al fine di tener conto del mediocre stato manutentivo. Si avrà pertanto 800,00 €/mq x 0,8 = 640,00 €/mq.

Si procederà quindi ad effettuare la media dei due valori (526,41 e 640,00 €/mq), ottenendo così:

583,20 €/mq in cifra tonda 583,00 €/mq

Il valore di 583,00 €/mq, moltiplicato per la superficie commerciale, fornirà il valore del bene dal quale poi saranno detratte le spese per la regolarizzazione dello stesso e per il rinnovo impiantistico.

583,00 €/mq x 382 mq = € 222.706,00

A tale importo come anticipato vanno detratte le spese per la regolarizzazione del piano ammezzato e del soppalco e per il rinnovo impiantistico, pari ad € 12.500,00.

€ 222.706,00 - € 12.500,00 = € 210.206,00.

Risposta al quesito t.

Al fine di tener conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in misura del 15 % del valore stimato, si avrà:

€ 210.206,00 – 20 % (€ 42.041,20) = € 168.164,80 che in cifra tonda fornisce il **valore finale di € 168.000,00.**

Risposta al quesito u.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PLUCHINO DEBORA TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 879d1a93ff210443b7d92e396b7bce9

Per le sue caratteristiche e la tipologia del bene oggetto di pignoramento si ritiene coerente la vendita in un unico lotto.

Risposta al quesito v.

Si allega documentazione fotografica esterna ed interna dell'immobile e planimetria catastale.

Risposta al quesito w.

Il bene appartiene per intero al debitore esecutato.

Risposta al quesito x.

La vendita riguarderà un unico lotto, pertanto non occorrerà provvedere a frazionamenti o divisioni.

****

Ritenendo di avere esaurientemente evaso il mandato conferito, la sottoscritta rassegna la seguente relazione corredata dei seguenti elaborati:

- visura catastale
- atto di provenienza del 2001
- verbale di sopralluogo
- planimetria catastale attuale
- planimetria catastale del 1977
- ispezioni ipotecarie
- estratto di mappa
- documentazione fotografica
- comparabili

Catania, 25 febbraio 2022

Il CTU
Ing. Debora Pluchino

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PLUCHINO DEBORA TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 879d1a93ff210443b7d92e396b7bce9

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Il bene pignorato è costituito dall'intera proprietà di una unità immobiliare in categoria C/3, ossia laboratorio per arti e mestieri, sito nel comune di Catania, via Cifali n.43 piano T, riportato al N.C.E.U. del comune di Catania al Foglio 22 part.lla 303 sub 8 cat. C/3 cl.1, consistenza 305 mq, sup. catastale 372 mq.

Il bene appartiene per intero al debitore esecutato.

Il cespite confina con cortiletto di proprietà aventi causa con cortile condominiale da cui si ha accesso e con propriet o loro aventi causa, salvo migliori e più attuali confini.

Il bene oggetto di stima, sebbene strutturalmente separato ed autonomo, ha accesso da un portone, corrispondente al civico 43 di via Cifali, ingresso comune alle altre unità del condomino, di cui comunque il bene non fa parte, usufruendo esclusivamente di un diritto di passaggio. Il corpo ospitante il laboratorio ha struttura in cemento armato e copertura piana edificato a metà degli anni 60. Esso si trova in una zona semi centrale, ben servita da esercizi commerciali e da servizi di vario genere, prossima allo stadio di Cibali.

L'unità immobiliare si sviluppa su piano terra e piano ammezzato con soppalco

Il piano terra è composto da un piccolo vano ed un ambente di ampie dimensioni sul quale si affacciano i soppalchi, due vani ospitanti i corpi scala, disimpegno e servizio igienico. Il piano ammezzato è costituito da due vani posti ai lati opposti del bene, in uno dei quali è presente una piccola cucina ed un servizio igienico preceduto da disimpegno. Entrambi gli ambienti del piano ammezzato sono stati 'ampliati, mediante la realizzazione di due soppalchi a livello, adibiti a deposito/magazzino.

Lo stato di manutenzione complessivo è mediocre.

La superficie commerciale del bene è di 382 mq.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

***Prezzo base d'asta:* € 168.000,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PLUCHINO DEBORA TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 879d1a93ff210443b7d92e396b7bce9

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 607/2019 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 168.000,00			
Ubicazione:			
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	**1/1**
Tipologia immobile:	Intera proprietà di una unità immobiliare in categoria C/3, ossia laboratorio per arti e mestieri, sito nel comune di Catania, via Cifali n.43 piano T, riportato al N.C.E.U. del comune di Catania al Foglio 22 part.lla 303 sub 8 cat. C/3 cl.1, consistenza 305 mq, sup. catastale 372 mq.	**Superficie commerciale**	**382 mq**
Stato conservativo:		mediocre	
Descrizione:		L'unità immobiliare si sviluppa su piano terra e piano ammezzato con soppalco Il piano terra è composto da un piccolo vano ed un ambente di ampie dimensioni sul quale si affacciano i soppalchi, due vani ospitanti i corpi scala, disimpegno e servizio igienico. Il piano ammezzato è costituito da due vani posti ai lati opposti del bene, in uno dei quali è presente una piccola cucina ed un servizio igienico preceduto da disimpegno. Entrambi gli ambienti del piano ammezzato sono stati 'ampliati, mediante la realizzazione di due soppalchi a livello, adibiti a deposito/magazzino.	
Particolari rilevanti ai fini della vendita		Si rimanda a quanto indicato in perizia.	
Vendita soggetta a IVA:		NO	
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:		SI	
Stato di occupazione:		libero	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PLUCHINO DEBORA TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 879d1a93ff210443b7d92e396b7bce9