

**TRIBUNALE DI CATANIA**  
**SESTA SEZIONE CIVILE**



**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Procedura N° 629/2014 R.G.Es.**

**G.E. DOTT.SSA MARIA FASCETTO SIVILLO**



**RELAZIONE DI C.T.U.**

**Premessa.**

Con ordinanza del 04/08/2016, notificata a mezzo pec dalla Cancelleria in data 23/08/2016, il G.E. Dott.ssa Maria Fascetto Sivillo, nominava quale C.T.U. il sottoscritto arch. Giuseppe Privitera, invitandolo a comparire entro giorni cinque dalla ricezione dell'avviso in cancelleria per prestare il giuramento di rito.

In data 24/08/2016, il sottoscritto C.T.U. prestava il giuramento di rito dinnanzi al cancelliere, Direttore Dott. Giuseppe Virgillito.

In seno alla succitata ordinanza di nomina veniva conferito al sottoscritto C.T.U. il mandato riportato in seno al successivo paragrafo N°1.

**1) IL MANDATO**

Il G.E., letti gli atti della procedura esecutiva immobiliare n° 629/2014 R.G.Es., ha nominato esperto per la stima dei beni pignorati il sottoscritto Arch. Giuseppe Privitera avvisandolo che indicazioni dettagliate in ordine alla modalità di svolgimento dell'incarico sono contenute in apposito modulo - cd. RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO PER LA STIMA DI BENI IMMOBILI MOD 4/REV.

Quanto sopra premesso, lo scrivente C.T.U. procede di seguito alla esplicitazione delle risposte ai vari quesiti oggetto di 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 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 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;
- 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 dal 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° comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46 comma 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. 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, allegandone in quota;

k) accerti 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) 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 in 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;

m) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;

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) allegghi 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;

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.

affidando, con ordinanza del 17/12/2014, l'incarico di cui in narrativa al sottoscritto Dott. Arch. Giuseppe Privitera, convocandolo il giorno 11/03/2015 per il conferimento dell'incarico.

Dopo aver ritirato i fascicoli occorrenti, lo scrivente, in data 13/02/2013 procedeva ad informare, mediante raccomandata a/r, la parte ricorrente sull'inizio delle operazioni peritali.

#### **1.1. Oggetto della C.T.U.**

Da un esame della documentazione in atti, in particolare dell'atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'ufficio dei registri immobiliari di Catania In data 01/07/2014 ai nn. 24834/18361 a favore del CREDITO EMILIANO S.P.A. a carico del DEBITORE esecutato, risulta che l'immobile oggetto della presente C.T.U., è:

l'unità immobiliare sita nel Comune di Catania, in Via Salvatore Salomone Marino n. 25 piano 6°, interno 17, composto da 5 vani utili oltre accessori, confinante con appartamento di proprietà [REDACTED] con appartamento di proprietà [REDACTED] o aventi causa e con vano scala. Censita al NCEU al foglio 29, particella 794, sub. 21, Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 5 vani, Rendita Catastale €. 464,81.

#### **- 1.2. Svolgimento delle operazioni peritali.**

In data 05/09/2016 il sottoscritto ha effettuato propri accertamenti presso l'U.T.E. di Catania, ed il Catasto di Catania dove acquisiva le visure e le planimetrie catastali aggiornate, utili alle operazioni peritali di consulenza, oltre ad aver effettuato indagini di mercato relativi ad immobili simili. Prima della convocazione ufficiale delle parti, ai sensi del punto 2.b. delle raccomandazioni generali, il giorno 29/08/2016 ho inviato al debitore raccomandata a/r n. 14953508503-1, invitandolo, al fine di evitare la vendita, a contattare il sottoscritto allo scopo di raggiungere un accordo con il legale del creditore ed ottenere un'eventuale sospensione della procedura. Facendogli inoltre presente che, nell'ipotesi di prosieguo della procedura esecutiva, al credito originario si sarebbero aggiunte spese sempre più ingenti che lo stesso debitore avrebbe dovuto in ogni caso corrispondere al creditore procedente che le anticipava. Il sottoscritto concedeva al debitore giorni 5 dal ricevimento della raccomandata a/r, per essere contattato telefonicamente scaduti i quali fissava l'accesso all'immobile pignorato per il giorno 07/09/2016 ore 10:00.



In data 31/08/2016, il debitore ritirava la raccomandata ed in data 07/09/2016 il sottoscritto si recava sui luoghi per effettuare le operazioni peritali in maniera completa ed esaustiva prendendo misurazioni e scattando diverse fotografie.

Esperate infine tutte le opportune indagini tecniche al fine di poter cogliere gli elementi utili all'espletamento del mandato, il sottoscritto rassegna le risultanze ottenute attraverso il presente elaborato.

## **2. RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE**

### **2.a. identifichi esattamente il bene pignorato.**

Il bene pignorato è:

l'unità immobiliare sita nel Comune di Catania, in Via Salvatore Salomone Marino n. 25 piano 6°, interno 17, censita al NCEU al foglio 29, particella 794, sub. 21, Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 5 vani, Rendita Catastale €. 464,81.

Il sottoscritto C.T.U. ha accertato la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.

### **2.b. verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento .**

I dati riportati nell'atto di pignoramento sono corretti.

Il pignoramento ha colpito l'esatta quota spettante al debitore pari a 1/1.

### **2.c. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore.**

L'immobile risulta trascritto per la proprietà di 1/ a favore del debitore esecutato.

### **2.d accerti l'esatta provenienza del/i bene/i.**

L'immobile risulta trascritto, per la proprietà di 1/1 al debitore esecutato, per essere allo stesso pervenuto per atto di compravendita a rogito notaio A. Spina, in data 27/03/2007, trascritto a Catania il 28/03/2007, ai nn.ri 22821/12843, da potere di [REDACTED] il [REDACTED] al quale a sua volta pervenne per atto di compravendita del 21/12/1993 a rogito notaio G. Vigneri, trascritto il 31/12/1993 ai nn.ri 44325/33392.

### **2.e. segnali la incompletezza della documentazione prodotta**

La documentazione prodotta risulta essere completa

### **2.f. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**

Sul bene gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:



**ipoteca volontaria** iscritta a Catania il 28/03/2007 ai nn. 22822/6416, a favore del CREDITO EMILIANO SPA nascente dall'atto di mutuo del 27/03/2007 a rogito notaio A. Spina per €. 260.000,00 di cui €. 130.000,00 per sorte capitale.

**pignoramento immobiliare** trascritto presso l'ufficio dei registri immobiliari di Catania In data 01/07/2014 ai nn. 24834/18361 a favore del CREDITO EMILIANO S.P.A. a carico del DEBITORE esecutato

## **2.g. provveda alla identificazione catastale dell'immobile**

Il sottoscritto, in base ai controlli effettuati presso l'ufficio catastale, certifica che l'immobile, oggetto della procedura esecutiva, risulta essere censito al catasto fabbricati del Comune di Catania in ditta al debitore esecutato per la quota di 1/1 ed è precisamente:

l'unità immobiliare sita nel Comune di Catania, in Via Salvatore Salomone Marino n. 25 piano 6°, interno 17, censita al NCEU al foglio 29, particella 794, sub. 21, Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 5 vani, Rendita Catastale €. 464,81.

## **2.h. indichi la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente**

La destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente è quella di civile abitazione.

## **2.i. accerti la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia**

L'immobile risulta essere conforme alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia.

## **2.j. verifichi ai fini della domanda in sanatoria 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 comma 5 D.P.R. 380/01**

L'immobile non è oggetto di sanatoria.

## **2.k. accerti se il bene pignorato sia occupato dai debitori o da terzi**

Il bene pignorato è attualmente occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia.

## **2.l. elenchi ed individui il bene, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita**

Il bene pignorato è un appartamento sito nel Comune di Catania, in Via Salvatore Salomone Marino n. 25 piano 6°, interno 17, composto da 5 vani utili oltre accessori, confinante con appartamento di proprietà [REDACTED], con appartamento di proprietà [REDACTED] o aventi causa e con vano scala.

Durante il sopralluogo il sottoscritto C.T.U. ha riscontrato delle difformità rispetto alla planimetria catastale consistenti in:



- eliminazione di alcune tramezzature nella zona ingresso con la conseguente realizzazione di un unico ambiente ingresso;
- trasferimento del locale cucina dalla zona ingresso lato scala condominiale alla stanza lato Nord;
- realizzazione di una piccola veranda nel balcone lato Ovest;
- realizzazione di una veranda più grande nel balcone lato Nord;
- demolizione di parte della muratura esterna lato nord ed eliminazione del relativo infisso;
- chiusura della finestra lato Nord da lato interno.

L'ingresso dell'immobile immette direttamente nel locale salone dal quale si accede alle due camere da letto ed al bagno. La cucina è stata realizzata nella camera lato Nord, dove è presente una veranda. La superficie interna dell'immobile è pari a : 70,00 mq.

Ai quali vanno aggiunte le superficie delle due verande ragguagliate al 75% e del balcone lato Ovest ragguagliato al 25% avremo quindi:

superfici ragguagliate delle Verande =  $12,60 \times 75\% = 9,45$  mq.

superficie ragguagliata del balcone lato Ovest =  $9,00 \times 25\% = 2,25$  mq.

Si avrà quindi:  $70,00 + 9,45 + 2,25 = 81,70$  arrotondato a 82,00 mq.

Lo stato di conservazione e le caratteristiche strutturali ed interne dell'immobile si presentano in buono stato.

**2.m. determini il valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato e 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.**

Con riferimento allo specifico incarico conferito dal G.I. , lo scrivente C.T.U. dovrà ora procedere alla quantificazione del valore che l'immobile in questione può avere con riferimento all'attualità. Preliminarmente, però, appare opportuno svolgere alcune considerazioni teoriche, di fondamentale importanza per la piena intelligibilità del calcolo estimativo effettuato. Com'è noto, il giudizio estimativo di un bene non costituisce un'espressione costante nel tempo, né lo è, in senso assoluto, in un determinato istante. Il risultato di una stima, infatti, non solo può diversificarsi nel tempo se mutano le condizioni che lo hanno determinato, ma può anche variare nello stesso momento a seconda della "ragion pratica" da cui è scaturito, e, cioè, in relazione all'aspetto economico che il bene stesso viene ad acquisire per la corretta evasione del quesito estimativo.



La valutazione dell'immobile in menzione verrà operata adottando la Stima in base al valore di mercato, utilizzando il sistema sintetico-comparativo.

Il sottoscritto C.T.U. ha proceduto con metodo sintetico-comparativo, attraverso indagini di mercato condotte presso agenzie immobiliari ed operatori di mercato.

Dette indagini sono state condotte per confronto con altri beni immobili nel rispetto dei seguenti tre punti:

- "beni simili", aventi cioè le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche (fisiche, manutentive, di zona, di destinazione, di livello, di prospetto, di orientamento, etc.);
- conoscenza, per i predetti beni simili, del valore unitario del mercato al periodo considerato;
- esistenza di un elemento di confronto tra i suddetti beni simili e quelli in esame, nella fattispecie un parametro tecnico, vale a dire il metro quadrato.

Il sottoscritto C.T.U., alla luce delle proprie indagini di mercato e nel rispetto di quanto rilevato e descritto in ordine alle peculiarità dell'immobile in oggetto è pervenuto alla determinazione dei seguenti valori medi unitari (per mq.) per "range" di oscillazione che interessano l'unità immobiliare in oggetto, detti prezzi medi unitari sono riferiti, ovviamente, all'attualità.

I dati utilizzati nella presente valutazione, sono stati desunti facendo riferimento all'attuale valore di mercato, si attribuisce pertanto un valore al mq. a cui si applicheranno i dovuti coefficienti di merito.

**Stima in base al valore di mercato:**

Nel merito nel territorio di Catania, fascia/zona suburbana E2, la quotazione immobiliare riferita ad abitazione civili in normale stato conservativo, varia da un minimo di €. 900,00/mq. ad un massimo di €. 1.350,00/mq. si considera un valore pari ad €. 1.200,00/mq. avremo quindi:

$$€. 1.200,00 \times \text{mq. } 82,00 = €. 98.400,00$$

**VALORE STIMATO DI MERCATO = €. 98.400,00 (Euro Novantottomilaquattrocento/00)**

Al valore sopraindicato andrà sottratto il costo per sanare le due verande avremo quindi:

- costo per la regolarizzazione delle due verande = €. 25,00 x 12,60 mq. = 315,00
- costo per la pratica urbanistica = €. 1.000,00

Totale €. 1.315,00 da detrarre al valore di mercato:

$$€. 98.400,00 - 1.315,00 = €. 97.085,00$$

La riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto viene considerata nella misura del 15% del valore stimato, si avrà quindi:

$$€. 97.085,00 \times 0,85 = €. 82.522,25.$$



**2.n. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati**

L'immobile può essere venduto in un LOTTO UNICO = €. 82.522,25.

**2.p. accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato**

La quota di pertinenza del debitore esecutato risulta essere pari a 1/1.

**2.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.**

Il bene è di proprietà del solo debitore esecutato pertanto non è necessario un progetto di divisione.

**3. CONCLUSIONI**

In ottemperanza all'incarico ricevuto si è provveduto ad ispezionare l'immobile oggetto del pignoramento immobiliare, effettuando l'opportuno sopralluogo ed acquisendo tutte le informazioni utili per giungere alla determinazione del valore dello stesso.

La stima contempla il valore complessivo quantificato in: €. 98.400,00

La riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto viene considerata nella misura del 15% del valore stimato al netto della regolarizzazione delle due verande e sarà pari ad €. 82.522,25.

Si è cercato inoltre di fornire al G.E. tutti i dati necessari per la vendita dell'immobile, oggetto della presente esecuzione immobiliare, che potrà avvenire in un unico lotto.

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordatagli e dichiara la propria disponibilità a qualsiasi chiarimento o integrazione il Giudice dell'Esecuzione dovesse ritenere necessario o opportuno.

Tanto si rassegna alla S.V. Ill. ma per l'incarico ricevuto.

Catania li 06/12/2016

*Con Osservanza*

Il C.T.U.  
*Arch. Giuseppe Privitera*

Allegati:

1. Documentazione Catastale
2. Verbale di Sopralluogo
3. Documentazione fotografica
4. Copia della racc. a/r dell'avviso delle operazioni di sopralluogo spedita al debitore esecutato
5. Copia della PEC e della racc. a/r della Relazione, spedite alla parte procedente ed al debitore esecutato
6. Dichiarazione in cui per ciascuna parte si indica la data di spedizione delle copie