

TRIBUNALE DI CATANIA
Sesta Sezione Civile

Procedura Esecutiva Immobiliare 629/2023

promossa da [REDACTED]

contro [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione Dott. Francesco Lentano

RELAZIONE DI STIMA

C.T.U. Ing. Salvatore Rao



Procedura Esecutiva Immobiliare 629/2023

promossa da [REDACTED]

contro [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

1 - PREMESSA	2
2 – LE OPERAZIONI PERITALI	5
3 – LE RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO	5
4 – CONCLUSIONI	23

1. Premessa

Con decreto del 08/01/2024, il G.E. Dott. Francesco Lentano nominava C.T.U. per l'esecuzione immobiliare in epigrafe il sottoscritto Ing. Salvatore Rao, il quale in data 09/01/2024 prestava il giuramento di rito, ricevendo 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 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 dell/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;
- 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. 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 ablazione 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, allegandole 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 (si rimanda a tal proposito alle **RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV**).

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 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;

*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. 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.*

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 procedente.

per espletare il quale fissava il termine di giorni 120 dal giuramento.

In data 07/05/2024, per intervenute difficoltà nel reperimento della documentazione urbanistica ed amministrativa relativa agli immobili pignorati, il sottoscritto C.T.U. presentava richiesta di proroga di 90 giorni del termine di deposito dell'elaborato peritale.

2. Le operazioni peritali

Esaminati i fascicoli relativi alla procedura in esame, in data 11/01/2024 il sottoscritto C.T.U. si recava presso gli immobili pignorati siti a Gravina di Catania (Ct) in Via Vincenzo Muccioli n.11, Scala B, piano terra-rialzato e piano primo cantinato, al fine di porsi in comunicazione con parte debitrice e prospettare con chiarezza l'incarico ricevuto, lasciando davanti l'uscio un foglio con i recapiti a cui essere contattato.

In data 15/01/2024 il sottoscritto C.T.U. riceveva P.E.C. dalla debitrice [REDACTED], completa di documento di riconoscimento, con la richiesta di utilizzare tale mezzo per le comunicazioni.

In accordo con l'Avv. Maria Elena Scuderi, custode nominato dal Giudice dell'esecuzione, veniva dunque stabilito per il giorno 31/01/2024 alle ore 9,00 l'accesso presso gli immobili pignorati, giusta convocazione di sopralluogo tramessa a tutte le parti con comunicazioni P.E.C. del 15/01/2024.

Il giorno 31/01/2024 alle ore 9,00, alla presenza del custode nominato Avv. Maria Elena Scuderi e della debitrice [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], il sottoscritto C.T.U. procedeva a completi rilievi planimetrici e fotografici dei beni pignorati, concludendo il sopralluogo alle ore 12,05, giusto verbale allegato alla presente (*Allegato 1*).

Il sottoscritto C.T.U. esperiva dunque le opportune e necessarie indagini al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato affidatogli.

Le risultanze ottenute dalle ricerche effettuate vengono rassegnate nel presente elaborato, corredate dalla documentazione necessaria.

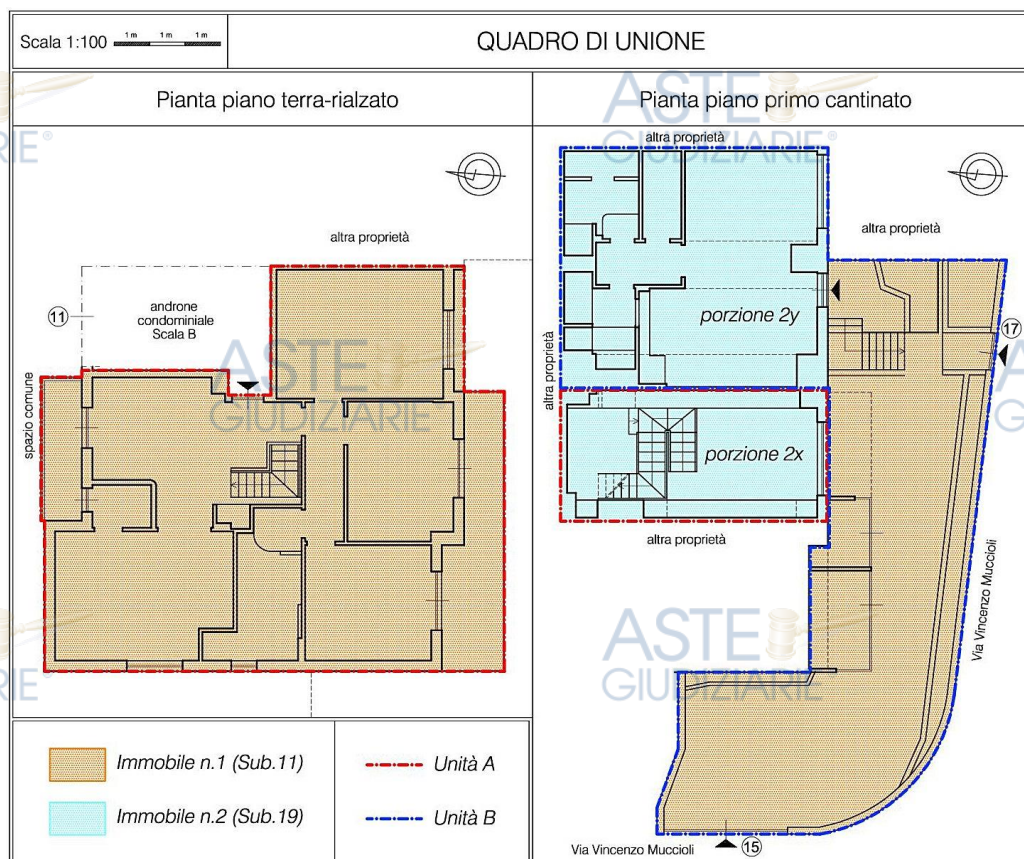
3. Le risposte ai quesiti del mandato

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.

I beni da valutare sulla scorta dell'atto di pignoramento, e secondo quanto emerso in fase di sopralluogo, appartengono al medesimo edificio residenziale multipiano sito a Gravina di Catania (Ct) identificato come Scala B, e sono:

- 1) **Immobilabile n.1:** unità immobiliare posta al piano terra-rialzato, destinata a civile abitazione, con ingresso tramite spazi condominiali dal civico n.11 della Via Vincenzo Muccioli comprensiva di corte esterna;
- 2) **Immobilabile n.2:** unità immobiliare posta al piano primo cantinato, divisa in due porzioni distinte da adesso in avanti identificate come:
 - **porzione 2x** adibita a civile abitazione e direttamente comunicante mediante scala interna con il sovrastante *Immobilabile 1* prima menzionato, tramite il quale possiede accesso;
 - **porzione 2y** adibita a civile abitazione separata dalla suddetta *Porzione 2x*, con accesso pedonale indipendente dal civico n.17 della Via Vincenzo Muccioli, ed ingresso carrabile posto in corrispondenza del civico n.15 della stessa via (la targhetta del suddetto civico n.17 risulta mancante e la sua identificazione è avvenuta esclusivamente dal riscontro con i numeri civici precedenti).

N.B. La **porzione 2x** dell'*immobilabile 2* al piano primo cantinato è stata dunque annessa all'*immobilabile n.1* al piano terra-rialzato mediante la realizzazione di una scala interna che li mette in comunicazione diretta e li rende di fatto una prima abitazione indipendente che identificheremo come **Unità A**, mentre la sola **porzione 2y** dell'*immobilabile 2* rappresenta una seconda unità autonoma destinata di fatto ad abitazione che identificheremo come **Unità B**, come meglio rappresentate nel seguente quadro di unione:



L'*immobile n.1* è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Gravina di Catania (Ct), in testa per 1/1 in regime di separazione dei beni a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED], Foglio 2, Particella 2068, Sub.11, Zona Cens. - , Categoria A/2, Classe 5, Consistenza catastale 6 vani, Superficie catastale totale 121,00 mq, Superficie catastale escluse aree scoperte 106,00 mq, Rendita di Euro 542,28, giusta visura storica catastale (*Allegato 4*).

N.B. L'*immobile n.1* è stato oggetto in data 18/09/2013 di variazione catastale per bonifica identificativo, Pratica n. CT0274831 in atti dal 18/09/2013, (n.72607.1/2013), in seguito alla quale è stato soppresso l'originario numero di Particella 530 e sostituito con l'attuale numero 2068.

L'*immobile n.1* confina a nord con vano scala condominiale ed area sovrastante spazio comune, ad est con vano scala condominiale ed altra proprietà, a sud con la Via Vincenzo Muccioli, ad ovest con la Via Vincenzo Muccioli, spazio comune ed altra proprietà.

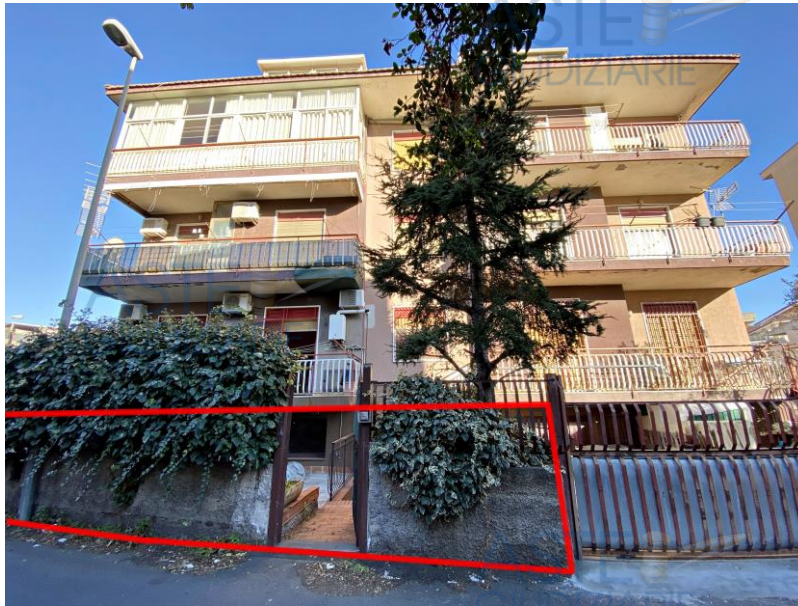


Vista *immobile n.1*

L'*immobile n.2* è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Gravina di Catania (Ct), in testa per 1/1 in regime di separazione dei beni a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED], Foglio 2, Particella 2068, Sub.19, Zona Cens. - , Categoria A/3, Classe 3, Consistenza catastale 3,5 vani, Superficie catastale totale 79,00 mq, Superficie catastale escluse aree scoperte 79,00 mq, Rendita di Euro 119,30, giusta visura storica catastale (*Allegato 4*).

N.B. L'*immobile n.2* è stato oggetto in data 18/09/2013 di variazione catastale per bonifica identificativo, Pratica n. CT0274831 in atti dal 18/09/2013, (n.72614.1/2013), in seguito alla quale è stato soppresso l'originario numero di Particella 530 e sostituito con l'attuale numero 2068.

L'*immobile n.2* confina a nord con altra proprietà, ad est con altra proprietà, a sud con terrapieno antistante la corte esterna dell'*immobile n.1* ed altra proprietà, ad ovest con altra proprietà.



Vista immobile n.2

I dati indicati negli atti e nei documenti prodotti dal creditore precedente permettono di identificare esattamente gli immobili pignorati, seppur non tengano conto delle variazioni rilevate dal sottoscritto C.T.U. in sede di sopralluogo, già accennate precedentemente e meglio descritte nei successivi punti del mandato.

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.

E' stata verificata la correttezza e la corrispondenza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione **a meno dell'identificazione della particella catastale di entrambi gli immobili (l'originaria 530 anziché l'attuale 2068)**, la quale dunque non tiene conto della variazione catastale per bonifica identificativo già citata al punto precedente.

La procedura esecutiva colpisce quota spettante alla parte debitrice.

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.

Entrambi gli immobili pignorati risultano in piena proprietà in regime di separazione dei beni alla [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED], giusto atto

di compravendita rogato il 30/05/2006 dall'Avv. Antonio Califano, coadiutore del Notaio in Catania Dott.ssa Carmela Portale, n.35274 del Repertorio e n.5232 della Raccolta (*Allegato 5*).

L'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (*Allegato 6*) rilasciato su richiesta del sottoscritto C.T.U. dal Comune di Catania (Ct), attesta che la debitrice [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], ha contratto matrimonio in data [REDACTED] nel suddetto Comune con il [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], che è stato scelto il regime di separazione dei beni, giusto atto del [REDACTED] ai rogiti del Notaio in Catania [REDACTED], n. [REDACTED] del Repertorio, ed inoltre che con provvedimento del Tribunale di Catania (Ct) n. [REDACTED] del [REDACTED] suddetti coniugi sono stati autorizzati a vivere separati.

d) accerti l'esatta provenienza dell/i beni/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.

Il sottoscritto C.T.U. ha potuto accertare da visure ipotecarie effettuate (*Allegato 7*), che entrambi gli immobile pignorati sono pervenuti alla [REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED], in ragione di 1/1 della proprietà in regime di separazione dei beni in virtù dell'atto di compravendita rogato il 30/05/2006 dall'Avv. Antonio Califano, coadiutore del Notaio in Catania Dott.ssa Carmela Portale, n.35274 del Repertorio e n.5232 della Raccolta, trascritto il 06/06/2006, Registro Particolare n.22346 e Registro Generale n.37780, da potere del [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e della [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] in ragione di 1/2 ciascuno della proprietà.

I suddetti [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] acquisirono ciascuno i diritti di 1/2 della proprietà di entrambi immobili in esame in virtù dell'atto di compravendita rogato il 22/04/1988 dal Notaio in Catania Dr. Giusy Portale, n.49385 del Repertorio e n.2667 della Raccolta, trascritto a Catania (Ct) il 26/04/1988, Registro Particolare n.12326 e Registro Generale n.16542, da potere del [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e della [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] in ragione di 1/2 ciascuno della proprietà.

Gli immobili pignorati pervennero ai suddetti [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e della [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] in ragione di 1/2 ciascuno della proprietà in virtù dell'atto di compravendita rogato il 29/03/1983 dal Notaio in Catania Dr. Giusy Portale, trascritto a Catania (Ct) il 19/04/1983, Registro Particolare n.12095 e Registro Generale n.14918, da potere del [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] in ragione di 1/1 della proprietà.

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.

Tutti gli atti prodotti sono sufficienti alla redazione della presente consulenza.

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.

Il sottoscritto C.T.U. ha potuto accertare dalle visure ipotecarie effettuate (Allegato 7), e presenti sul fascicolo della procedura in esame, che su entrambe le unità immobiliari oggetto di pignoramento gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) IPOTECA VOLONTARIA iscritta il 06/06/2006, Registro Particolare n.11118 e Registro Generale n.37781, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO rogato dal Notaio in Catania (Ct) Portale Carmela in data 30/05/2006, Repertorio n.35275/5233, per un totale di €.482.000,00 (sorte capitale non indicata), a favore di [REDACTED] con sede a Palermo [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. GLTRCR69T28C351W, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni, e contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni (**non cancellata**).

N.B. Il [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED], seppur riportato come soggetto contro il quale è stata iscritta suddetta ipoteca, non risulta possedere alcun diritto di proprietà sugli immobili pignorati.

- 2) IPOTECA VOLONTARIA iscritta il 22/03/2011, Registro Particolare n.2147 e Registro Generale n.15166, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO rogato dal Notaio in Catania (Ct) Portale Carmela in data 01/03/2011, Repertorio n.44341/8203, per un totale di €.442.500,00 di cui €.295.000,00 in sorte capitale, a favore di “[REDACTED] con sede a Roma (Rm), Cod. Fisc. [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED], **in qualità di debitore ipotecario** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni, e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED], e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED], **entrambi in qualità di debitori non datori d’ipoteca.**

- 3) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto il 05/12/2023, Registro Particolare n.44237 e Registro Generale n.59282, nascente da atto esecutivo o cautelare dell’U.N.E.P. di Catania del

21/09/2023, Repertorio n.9024, a favore di [REDACTED], con sede a [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

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.

Il sottoscritto C.T.U. ha potuto accertare che l'**immobile 1** in esame risulta essere identificato, così come si evince dalla visura storica catastale (*Allegato 4*), al Catasto Fabbricati del Comune di Gravina di Catania (Ct), in testa per 1/1 in regime di separazione dei beni a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED], Foglio 2, Particella 2068, Sub.11, Zona Cens. - , Categoria A/2, Classe 5, Consistenza catastale 6 vani, Superficie catastale totale 121,00 mq, Superficie catastale escluse aree scoperte 106,00 mq, Rendita di Euro 542,28.

In sede di sopralluogo è stata riscontrata la non rispondenza dello stato di fatto di suddetto **immobile 1** rispetto alla relativa planimetria catastale (*Allegato 4*), per difformità di cui meglio si dirà nel successivo *punto i*, che tuttavia il sottoscritto ha avuto modo di rappresentare nella "*Planimetria generale rilievo stato di fatto immobile 1 ed immobile 2*" (*Allegato 2*).

Il sottoscritto C.T.U. ha potuto accertare che l'**immobile 2** in esame risulta essere identificato, così come si evince dalla visura storica catastale (*Allegato 4*), al Catasto Fabbricati del Comune di Gravina di Catania (Ct), in testa per 1/1 in regime di separazione dei beni a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED], Foglio 2, Particella 2068, Sub.19, Zona Cens. - , Categoria A/3, Classe 3, Consistenza catastale 3,5 vani, Superficie catastale totale 79,00 mq, Superficie catastale escluse aree scoperte 79,00 mq, Rendita di Euro 119,30.

In sede di sopralluogo è stata riscontrata la non rispondenza dello stato di fatto di suddetto **immobile 2** rispetto alla relativa planimetria catastale (*Allegato 4*), per difformità di cui meglio si dirà nel successivo *punto i*, che tuttavia il sottoscritto ha avuto modo di rappresentare nella "*Planimetria generale rilievo stato di fatto immobile 1 ed immobile 2*" (*Allegato 2*).

h) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i beni/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.

Dal certificato di destinazione urbanistica (*Allegato 8*) richiesto dal sottoscritto C.T.U. al competente Ufficio del Comune di Gravina di Catania (Ct) e rilasciato il 10/05/2024 con prot. n.015053, si evince che

secondo il Piano Regolatore Generale Vigente, la particella a cui appartengono entrambi gli immobili in esame ricade prevalentemente in Zona “B” (destinata all’edilizia residenziale di completamento) eccetto una parte che ricade in sede stradale.

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.

Entrambi gli immobili in esame appartengono ad un edificio la cui costruzione ha avuto inizio nell’anno 1977, già denominato Palazzina B (o Scala B) parte costituente di un complesso residenziale che ha ottenuto concessione di costruzione edile rilasciata dal Comune di Gravina di Catania (Ct) con provvedimento n.45/B del 27/06/1977 (*Allegato 9*), e successiva di variante rilasciata con provvedimento n.8 del 09/01/1982 (*Allegato 9*), e che ottenne autorizzazione di abitabilità e di agibilità rilasciata dal medesimo Comune il 29/10/1990.

Suddetti immobili sono stati oggetto inoltre di comunicazione per opere di manutenzione ordinaria ai sensi dell’art.9 della L.R. 37/85 presentata al Comune di Gravina di Catania (Ct) il 31/10/2006 con prot. n.39760 completa di relazione asseverata (*Allegato 9*) riguardanti modeste modifiche delle tramezzature interne, demolizione del pavimento esistente e sostituzione dello stesso, rifacimento dei rivestimenti dei servizi igienici con sostituzione dei pezzi igienico sanitari, spicconatura intonaci e rifacimento degli stessi, revisione impianti idrico, elettrico e riscaldamento, tinteggiatura soffitti e pareti di tutti gli ambienti.

N.B. Nessun ulteriore provvedimento autorizzativo, istanza di condono o comunicazioni (opere interne, realizzazione verande ed altro), riguardanti gli immobili pignorati, è stato reperito tra la documentazione fornita dal competente ufficio comunale, oltre a quelli sopra citati.

Dall’esame degli elaborati grafici del suddetto progetto approvato e da quanto evidenziato dall’autorizzazione di abitabilità e di agibilità, si evince che le due unità immobiliari pignorate avrebbero dovuto costituire un unico appartamento, di cui soltanto i vani al piano terra-rialzato destinati ad abitazione collegati esclusivamente tramite corte e scala esterne ai locali al piano primo cantinato destinati a deposito.

Al momento del sopralluogo, il sottoscritto C.T.U. ha tuttavia riscontrato delle difformità dello stato di fatto dell’immobile n.1 e dell’immobile n.2 in esame, sia rispetto agli elaborati grafici dei progetti approvati con i sopra menzionati provvedimenti che alle relative planimetrie catastali (*vedi Allegato 2 - Planimetria generale rilievo stato di fatto immobile n.1 ed immobile n.2*), le quali si possono riassumere in:

difformità 1) cambio di destinazione d'uso dell'**immobile n.2** al piano primo cantinato da deposito (come da progetto approvato) a civile abitazione, e conseguente costituzione catastale di due unità immobiliari distinte destinate a civile abitazione (**immobile n.1** ed **immobile n.2**) con attribuzione di corte esterna all'**immobile n.1** al piano terra-rialzato anziché all'**immobile n.2** al piano primo cantinato;

difformità 2) frazionamento dell'**immobile n.2** al piano primo cantinato nella **porzione 2x** e nella **porzione 2y** avvenuto tramite la realizzazione di tramezzatura in cartongesso;

difformità 3) fusione tra l'**immobile n.1** al piano terra-rialzato e la sottostante **porzione 2x** dell'**immobile n.2** al piano primo cantinato, avvenuta tramite la realizzazione di un foro nel solaio e la posa in opera di una scala interna;

difformità 4) diversa conformazione della corte esterna al piano primo cantinato e realizzazione di accesso pedonale su strada dell'**immobile n.1**;

difformità 5) maggiore superficie delle aperture esterne dell'**immobile n.2** al piano primo cantinato;

N.B. Suddette difformità hanno dunque comportato la formazione di due unità distinte ed indipendenti già identificate al precedente punto a del mandato come:

- **Unità A = immobile n.1 + porzione 2x dell' immobile n.2**

- **Unità B = porzione 2y dell'immobile n.2**

difformità 6) diversa distribuzione degli spazi interni dell'**immobile n.1** e dell'**immobile n.2**, avvenuta tramite demolizione e ricostruzione di tramezzature interne;

difformità 7) chiusura a veranda con struttura precaria del balcone posto sul lato nord dell'**immobile n.1**;

difformità 8) chiusura con strutture precarie di porzioni della corte esterna dell'**immobile n.1** (sottostante al balcone posto sul lato sud), in cui sono alloggiati elementi impiantistici ed un serbatoio di raccolta acqua.

La sopra menzionata comunicazione per opere di manutenzione ordinaria ai sensi dell'art.9 della L.R. 37/85, evidenzia la realizzazione di modeste modifiche delle tramezzature interne, motivo per il quale si ritengono debitamente comunicate le opere che fanno capo esclusivamente alla *difformità 6*, mentre si può dedurre che tutte le restanti difformità sopra evidenziate siano state apportate irregolarmente.

Il sottoscritto ritiene tuttavia che la *difformità 1, 2, 3, 4 e 5* possano essere suscettibili di regolarizzazione mediante presentazione di Segnalazione Certificata di inizio attività (S.C.I.A.), previo nulla-osta del Genio Civile, con costi complessivi di regolarizzazione, inerenti sanzioni amministrative, aggiornamenti catastali e spese tecniche, stimati complessivamente ed in maniera approssimativa in ragione di €2.000,00 per l'**immobile n.1** ed €1.500,00 per l'**immobile n.2**.

N.B. Suddetta regolarizzazione prevede il ripristino dell'originaria destinazione a deposito dei locali che costituiscono l'immobile n.2 al piano primo seminterrato, e rappresenta la soluzione più semplice

ed economica, mentre l'eventuale sanatoria del cambio d'uso ad abitazione di tale unità immobiliare comporterebbe costi maggiori.

In relazione alle *difformità 7 e 8* si farà riferimento al successivo *punto j* del mandato.

Tutti i costi sopra menzionati verranno detratti nel calcolo del valore di mercato degli immobili pignorati, ed inoltre verranno introdotti dei coefficienti correttivi su tale prezzo di mercato per assenza di garanzia per vizi (*vedi risposta al quesito m del mandato*).

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 ablazione 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, allegandole in quota.

Nessun provvedimento o istanza di condono sono stati reperiti tra la documentazione fornita dal competente ufficio comunale, ma è stata rinvenuta un'ingiunzione del Comune di Gravina di Catania (Ct) (*Allegato 10*) che grava sull'intero complesso residenziale a cui appartengono gli immobili pignorati, indirizzata al costruttore [REDACTED], recante prot. n.26333 del 29/10/1990, per il pagamento di Lire 7.599.051,00 quale somma relativa al mancato contributo per opere di urbanizzazione, comprensiva di sanzione per ritardo, non ottemperata.

N.B. Si evidenzia come tale ingiunzione rechi la stessa data di rilascio dell'autorizzazione di abitabilità ed agibilità.

Il sottoscritto C.T.U. reputa che la *difformità 7* menzionata al precedente *punto i* possa essere regolarizzata mediante Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) ai sensi dell'art.3, comma 5, della L.R. n.16/2016 e dell'art.20, comma 1, della L.R. n.4/2003, mentre si suggerisce la completa rimozione della *difformità 8*.

Suddetti interventi comporterebbero costi complessivi, inerenti aggiornamenti catastali, spese tecniche ed opere di demolizione e ripristino, stimati in maniera approssimativa in ragione di €.2.000,00 per l'*immobile n.1*.

Tutti i costi sopra menzionati verranno detratti nel calcolo del valore di mercato degli immobili pignorati, ed inoltre verranno introdotti dei coefficienti correttivi su tale prezzo di mercato per assenza di garanzia per vizi (vedi risposta al quesito m del mandato).

A seguito di richiesta inoltrata all'amministrazione condominiale dell'edificio a cui appartengono gli immobili pignorati, è pervenuto al sottoscritto C.T.U. un rendiconto aggiornato al terzo trimestre 2024 delle spese condominiali ordinarie non pagate (Allegato 11) che ammontano ad €.355,39 per l'immobile n.1 (di cui €.113,89 relativi al consuntivo ordinario 2023 ed €.241,50 relativi ai primi tre trimestri ordinari del 2024) ed €.61,02 per l'immobile n.2 (di cui €.14,52 relativi al consuntivo ordinario 2023 ed €.46,50 relativi ai primi tre trimestri ordinari del 2024), che verranno detratti in fase di stima del valore (vedi risposta al quesito m del mandato).

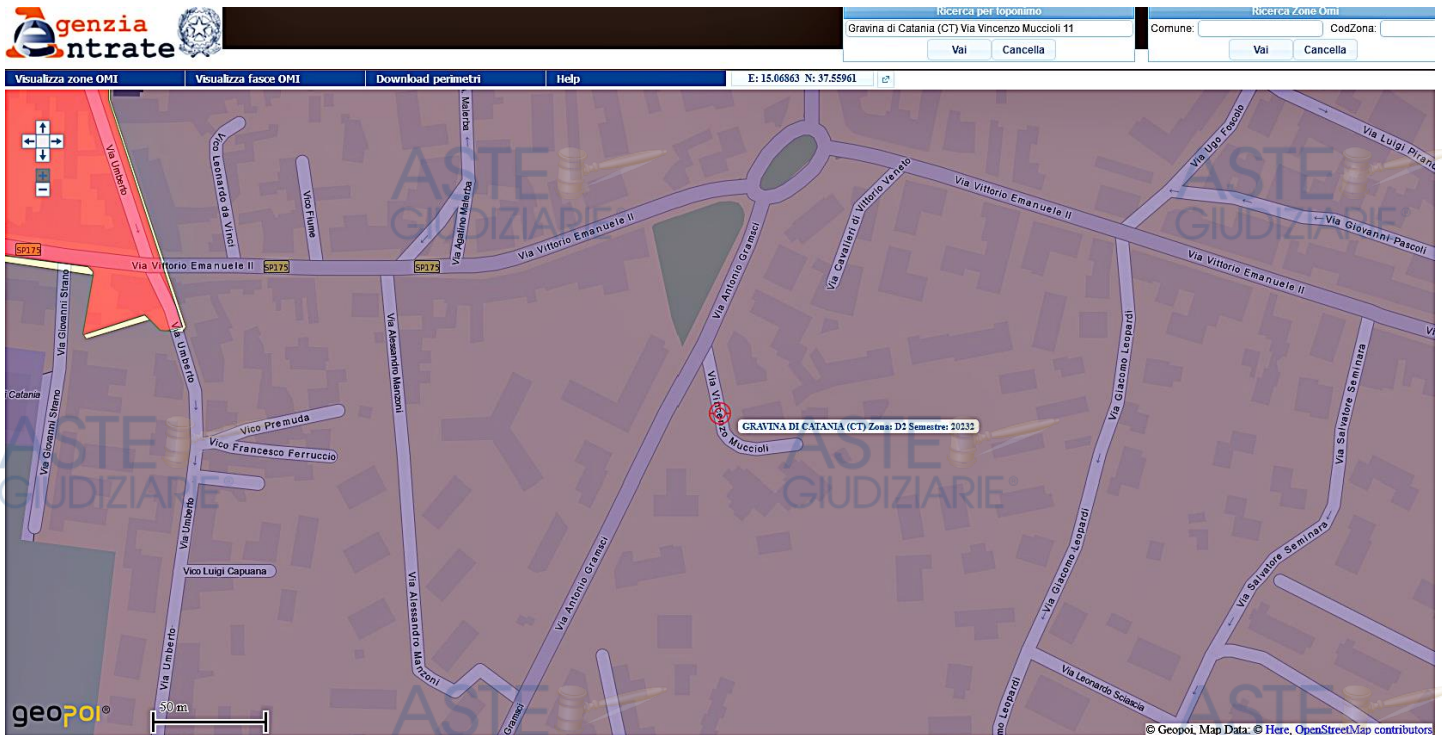
k) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio.

In sede di sopralluogo, la debitrice esecutata [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] dichiarava, come da relativo verbale (Allegato 1), che l'Unità A (immobile n.1 pignorato + porzione 2x dell' immobile n.2 pignorato) è utilizzata quale sua residenza principale, mentre l'Unità B (porzione 2y dell'immobile n.2 pignorato) è utilizzata quale abitazione dai suoi figli.

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 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.

L'immobile n.1 e l'immobile n.2 pignorati appartengono al medesimo edificio residenziale multipiano denominato Palazzina B (o Scala B), sito a Gravina di Catania (Ct) in Via Vincenzo Muccioli, entrambi utilizzati come civile abitazione, di cui il primo identificato come Interno 1 posto al piano terra-rialzato ed il secondo localizzato al piano primo cantinato, con ingressi pedonali rispettivamente dal civico n.11 e dal

civico n.17 di detta via, nonché ingresso carrabile dal civico n.15, in zona periferica caratterizzata prevalentemente da edifici residenziali e ben servita da attività commerciali.

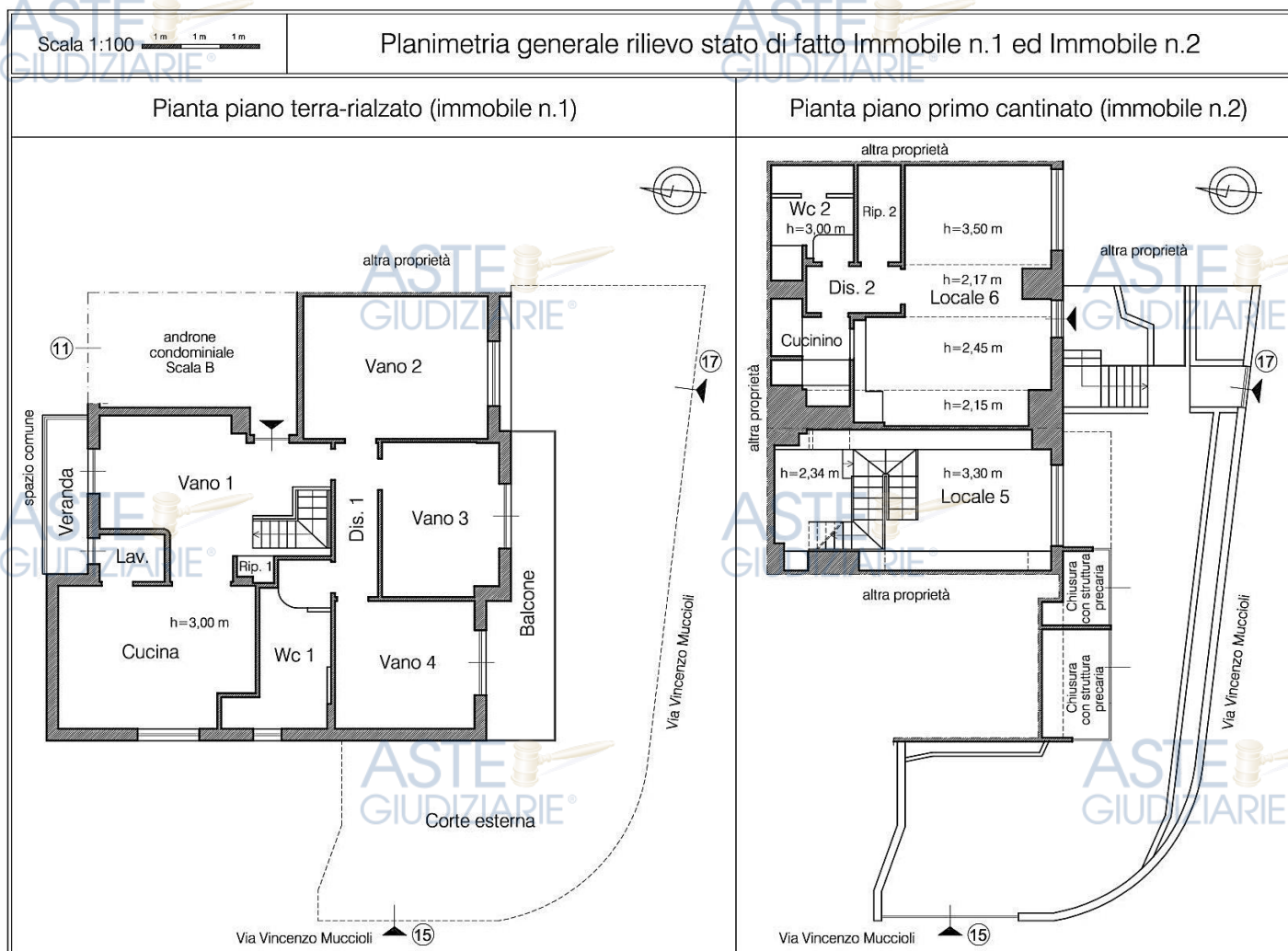


La costruzione del fabbricato al quale appartengono gli immobili in esame ha avuto inizio nell'anno 1977 e la sua struttura portante in elevazione è in cemento armato con tramezzi interni e tamponature esterne in laterizi di vario spessore.

I prospetti principali sono rifiniti con intonaco e tinteggiati, (*Prospetto lato nord - Foto n.1, Prospetti lato nord e lato ovest - Foto 2 e Prospetto lato sud - Foto 3*), e riversano in condizioni di manutenzione di tipo medio.

N.B. Al fine di consentire una puntuale risposta al quesito del mandato, le definizioni delle caratteristiche degli immobili pignorati, nonché delle superfici nette e commerciali saranno riferite strettamente a quanto riportato ad oggi nelle relative planimetrie catastali.

L'edificio denominato Palazzina B (o Scala B), raggiungibile attraverso spazi comuni (*Spazi comuni pedonali - Foto n.4 e Foto n.5*), possiede un portone (*Portone d'ingresso condominiale Scala B - Foto n.6*) che si apre su un vano scala condominiale (*Vano scala condominiale - Foto n.7*) tramite il quale si può raggiungere la porta d'ingresso all'*immobile n.1* in esame (*Porta d'ingresso interno immobile n.1 - Foto n.8*) ubicata a destra per chi arriva salendo sul pianerottolo posto al piano terra-rialzato.



L'**immobile n.1** in esame (vedi sopra "Planimetria generale rilievo stato di fatto immobile n.1 ed immobile n.2"), è composto da un ingresso su un primo vano (*Vano 1 - Foto n.9*) direttamente comunicante con una cucina (*Cucina - Foto n.10*) attraverso la quale si può raggiungere una lavanderia (*Lav. - Foto n.11*), con un ripostiglio (*Rip. 1 - Foto n.12*) e con un disimpegno (*Dis. 1 - Foto n.13*) che permette a sua volta di accedere ad un secondo vano (*Vano 2 - Foto n.14*), ad un terzo vano (*Vano 3 - Foto n.15*), ad un quarto vano (*Vano 4 - Foto n.16*) e ad un bagno (*Wc 1 - Foto n.17*).

Il *vano 1* e la *lavanderia* possiedono aperture esterne verso un balcone posto sul lato nord interamente occupato da una *veranda (Veranda - Foto n.18 e Foto n.5)*, mentre il *vano 3* ed il *vano 4* presentano aperture esterne su un secondo balcone posto sul lato sud (*Balcone - Foto n.19*).

Una *corte esterna* posta sui lati sud ed ovest (*Corte esterna - Foto n.20 e Foto n.21*), seppur riportata nella planimetria catastale dell'*immobile n.1*, di fatto non possiede varchi diretti verso di questo ma risulta accessibile solo esternamente tramite un ingresso carrabile in corrispondenza del civico n.15 della Via Vincenzo Muccioli (*Ingresso carrabile su strada - Foto n.22*) ed un ingresso pedonale al civico n.17 della stessa via (*Ingresso pedonale su strada - Foto n.23*), attraverso i quali possiede invece accesso la *porzione 2y* dell'*immobile n.2*, come meglio si dirà più avanti.

Suddetta corte presenta due strutture precarie in ferro e vetro nella porzione sottostante al balcone posto sul lato sud (*Strutture precarie - Foto n.24 e Foto n.25*).

I vani possiedono un'altezza utile di circa 3,00 m e presentano pavimenti ricoperti da parquet, pareti tinteggiate, infissi esterni in alluminio anodizzato completi di grate in ferro ed infissi interni in legno.

Il bagno e la lavanderia possiedono pavimentazioni in mattonelle ceramiche e, come la cucina, presentano pareti parzialmente rivestite in piastrelle ceramiche.

Dalle misurazioni eseguite si desume che l'*immobile n.1* possiede la seguente superficie utile netta:

SUPERFICIE NETTA IMMOBILE N.1	
<i>Destinazione</i>	<i>Sup. (mq)</i>
Superficie netta interna	
-Vano 1	16,61
-Cucina	17,59
-Lav.	2,01
-Rip. 1	0,59
-Dis. 1	4,33
-Vano 2	17,23
-Vano 3	11,69
-Vano 4	11,66
Totale parziale superficie netta interna piano terra-rialzato	81,71
Superficie netta esterna	
-Veranda posta sul lato nord	4,71
-Balcone	11,27
-Corte esterna	73,39
-Strutture precarie poste sul lato sud	5,85
Totale parziale superficie netta esterna piano primo	95,22
TOTALE SUPERFICIE NETTA	176,93

mentre la superficie commerciale omogeneizzata, determinata dalla superficie lorda coperta, comprensiva delle tramezzature interne e tamponature esterne per uno spessore fino a 50 cm, e dalla superficie lorda scoperta, alle quali sono applicati gli opportuni coefficienti, è quella riportata nella seguente tabella:

SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE N.1				
	<i>Superficie lorda (mq)</i>	<i>Coefficienti di omogeneizzazione (destinazione)</i>	<i>Coefficienti di omogeneizzazione (piano)</i>	<i>Superficie commerciale omogeneizzata (mq)</i>
Superficie coperta:				
-Vani abitazione al piano terra-rialzato	106,45	1,00	0,97	103,26
Superficie scoperta:				
-Veranda posta sul lato nord	4,71	0,60	0,97	2,74
-Balcone (fino a 25,00 mq)	11,27	0,30	0,97	3,28
-Strutture precarie poste sul lato sud	5,85	0,40	0,97	2,27
-Corte esterna (per superficie minore o uguale a quella coperta)	76,77	0,10	0,97	7,45
TOTALE				118,99

Lo stato di conservazione dell'immobile è nel complesso di tipo medio-buono, motivo per il quale verrà introdotto uno specifico coefficiente correttivo in fase di stima del valore dell'immobile pignorato (vedi risposta al quesito m del mandato).

In corrispondenza del suddetto vano 1 dell'immobile n.1 al piano terra-rialzato è presente una scala (Scala interna - Foto n.26 e Foto n.27) che permette di raggiungere un locale al sottostante piano primo cantinato (Locale 5 - Foto n.28 e Foto n.29), corrispondente al già citata porzione 2x appartenente catastalmente all'immobile n.2 ma di fatto annessa all'immobile n.1 e tale da costituire insieme ad esso l'Unità A.

L'immobile n.2 è dunque composto catastalmente dalla suddetta porzione 2x nonché dalla porzione 2y che costituisce la già menzionata Unità B.

Suddetta porzione 2y dell'immobile n.2 (Unità B) in esame (vedi sopra "Planimetria generale rilievo stato di fatto immobile n.1 ed immobile n.2"), è attualmente raggiungibile esclusivamente tramite l'ingresso carrabile posto in corrispondenza del civico n.15 della Via Vincenzo Muccioli (Ingresso carrabile - Foto n.22) e l'ingresso pedonale al civico n.17 della stessa via (Ingresso pedonale su strada - Foto n.23), attraversando la corte esterna posta sui lati sud ed ovest, riportata nella planimetria catastale dell'immobile n.1, dove sono localizzate delle scale esterne (Scale esterne - Foto n.30 e Foto n.31) che permettono l'accesso interno (Porta d'ingresso interno porzione 2y dell'immobile n.2 - Foto n.32) direttamente su un locale (Locale 6 - Foto n.33) comunicante con un disimpegno (Dis. 2 - Foto n.34) attraverso il quale si può raggiungere un cucinino (Cucinino - Foto n.35), un bagno (Wc 2 - Foto n.36) ed un ripostiglio (Rip. 2 - Foto n.37).

I locali possiedono altezza utili variabili da 2,15 m a 3,50 e presentano pavimenti ricoperti da mattonelle ceramiche, pareti tinteggiate, infissi esterni in ferro ed infissi interni in legno.

Il bagno ed il cucinino possiedono pavimentazioni in mattonelle ceramiche e presentano pareti parzialmente rivestite in piastrelle ceramiche.

L'immobile n.1 e l'immobile n.2 possiedono unico impianto elettrico ed idrico del tipo sottotraccia, nonché unico impianto di riscaldamento, con una caldaia posta sul balcone lato sud dell'immobile n.1 (Caldaia - Foto n.38), ed inoltre l'immobile n.1 presenta condizionatori d'aria in corrispondenza della cucina, del vano 2, del vano 3 e del vano 4.

Tutti gli impianti, come conseguenza ai lavori di diversa distribuzione interna già menzionati al precedente punto i, risultano privi di dichiarazioni di conformità e necessitano dunque di adeguamento ai requisiti di legge, con costi stimati approssimativamente e a corpo in €1.000,00 per l'immobile n.1 ed €500,00 per l'immobile n.2, che verranno detratti in fase di stima (vedi risposta al quesito m del mandato).

Dalle misurazioni eseguite si desume che l'immobile n.2 possiede la seguente superficie utile netta::

SUPERFICIE NETTA IMMOBILE N.2	
<i>Destinazione</i>	<i>Sup. (mq)</i>
Superficie netta interna	
-Locale 5 (porzione 2x)	13,80
-Locale 6 (porzione 2y)	26,27
-Dis. 2 (porzione 2y)	2,90
-Cucinino (porzione 2y)	4,44
-Wc 2 (porzione 2y)	5,57
-Rip. 2 (porzione 2y)	2,73
Totale parziale superficie netta interna piano primo cantinato	55,71
TOTALE SUPERFICIE NETTA	55,71

mentre la superficie commerciale omogeneizzata, determinata dalla superficie lorda coperta, comprensiva delle tramezzature interne e tamponature esterne per uno spessore fino a 50 cm, alla quale sono applicati gli opportuni coefficienti, è quella riportata nella seguente tabella:

SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE N.2				
	<i>Superficie lorda (mq)</i>	<i>Coefficienti di omogeneizzazione (destinazione)</i>	<i>Coefficienti di omogeneizzazione (piano)</i>	<i>Superficie commerciale omogeneizzata (mq)</i>
<i>Superficie coperta:</i>				
-Locali al piano primo cantinato	79,51	0,75	1,00	59,63
TOTALE				59,63

Lo stato di conservazione dell'immobile è nel complesso di tipo medio-buono, motivo per il quale verrà introdotto uno specifico coefficiente correttivo in fase di stima del valore dell'immobile pignorato (*vedi risposta al quesito m del mandato*).

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.B. Al fine di consentire una puntuale risposta al quesito del mandato, ed in coerenza con il precedente quesito l, il valore di stima degli immobili pignorati, è strettamente riferito alle consistenze riportate ad oggi nelle relative planimetrie catastali.

In riferimento alle superfici ed allo stato dell'*immobile n.1* e dell'*immobile n.2*, viene eseguita perizia di stima adottando il metodo del confronto di mercato e scegliendo a tale scopo i parametri delle superfici commerciali omogeneizzate precedentemente definite.

Avendo presente che dal sito dell'Agenzia delle Entrate, Osservatorio Immobiliare, si desume che €/Mq. 1.300,00 rappresenta il più probabile prezzo di mercato di abitazioni appartenenti alla medesima zona e con caratteristiche simili agli immobili in esame:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: GRAVINA DI CATANIA

Fascia/zona: Periferica/GRAMSCI-VITT.EMAN.-LEOPARDI-S.PAOLO-DELL'AUTONOMIA

Codice zona: D2

Microzona: 3

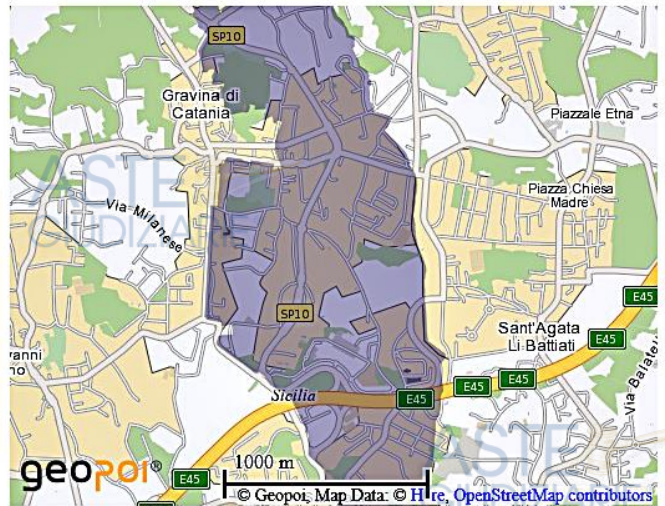
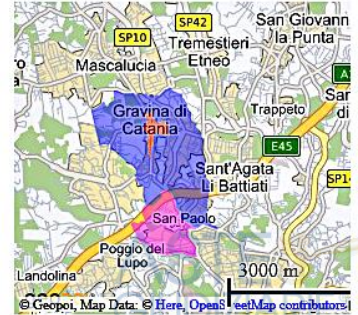
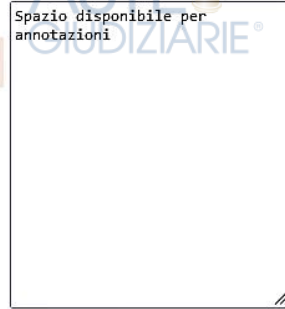
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	870	1300	L	2,9	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	580	870	L	2	3	L
Autorimesse	Normale	670	950	L	2,8	4	L
Box	Normale	900	1300	L	3,8	5,6	L
Ville e Villini	Normale	1000	1500	L	3,7	5,4	L

Stampa

Legenda



e che risulta necessario introdurre gli opportuni coefficienti correttivi, avremo il seguente calcolo:

IMMOBILE N.1				
Superficie commerciale omogeneizzata (mq)	Coeff. corr. per stato di manutenzione e vetustà	Coeff. corr. per assenza garanzia vizi	Prezzo di mercato (€/mq)	Valore (€)
118,99	1,00	0,85	1.300,00	131.483,95
<i>a detrarre spese per:</i>				
	- presentazione S.C.I.A.			€ 2.000,00
	- presentazione C.I.L.A. ed opere di ripristino			€ 2.000,00
	- adeguamento impianti a norma di legge			€ 1.000,00
	- somme condominiali non pagate			€ 355,39

per cui:

$$€. 131.483,95 - €. 2.000,00 - €. 2.000,00 - €. 1.000,00 - €. 355,39 = €. 126.128,56$$

Ne consegue un valore stimato dell'intero **immobile n.1** pignorato, arrotondato, pari a:

$$V_1 = €. 126.000,00$$

ed il seguente calcolo per l'*immobile n.2*:

IMMOBILE N.2				
Superficie commerciale omogeneizzata (mq)	Coeff. corr. per stato di manutenzione e vetustà	Coeff. corr. per assenza garanzia vizi	Prezzo di mercato (€/mq)	Valore (€)
59,63	1,00	0,85	1.300,00	65.891,15
a detrarre spese per:				
- presentazione S.C.I.A.				€ 1.500,00
- adeguamento impianti a norma di legge				€ 500,00
- somme condominiali non pagate				€ 61,02

per cui:

€. 65.891,15 - €. 1.500,00 - €. 500,00 - €. 61,02 = €. 63.830,13

Ne consegue un valore stimato dell'intero *immobile n.2* pignorato, arrotondato, pari a:

V₂ = €. 64.000,00

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.

L'*immobile n.1* e l'*immobile n.2* sono di fatto parti costituenti di un'unica unità immobiliare originaria, le cui opere di regolarizzazione e ripristino risulterebbero difficoltose da realizzare in maniera disgiunta, motivo per il quale si suggerisce la vendita in un unico lotto, al fine di facilitarne le potenzialità di trasferimento e aumentarne l'interesse all'acquisto:

LOTTO UNICO (*immobile n.1 ed immobile n.2*): Piena proprietà dell'unità immobiliare adibita ad abitazione sita a Gravina di Catania (Ct) in Via Vincenzo Muccioli n.11, Scala B, piano terra-rialzato, Interno 1, riportata al Catasto Fabbricati di detto Comune, al Foglio 2, Particella 2068, Sub.11, e piena proprietà dell'unità immobiliare attualmente adibita ad abitazione sita a Gravina di Catania (Ct) in Via Vincenzo Muccioli n.15 e n.17, piano primo cantinato, riportata al Catasto Fabbricati di detto Comune, al Foglio 2, Particella 2068, Sub.19

o) allegli 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.

Allegato 3 – Documentazione fotografica;

Allegato 4 – Visure storiche catastali, planimetrie catastali attuali ed estratto di mappa;

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.

I beni in esame appartengono a parte debitrice in piena proprietà, dunque sono pignorati per l'intera quota e non risulta necessario prevedere una loro divisibilità.

LOTTO UNICO: Piena proprietà dell'unità immobiliare adibita ad abitazione sita a Gravina di Catania (Ct) in Via Vincenzo Muccioli n.11, Scala B, piano terra-rialzato, Interno 1, riportata al Catasto Fabbricati di detto Comune, al Foglio 2, Particella 2068, Sub.11, e piena proprietà dell'unità immobiliare attualmente adibita ad abitazione sita a Gravina di Catania (Ct) in Via Vincenzo Muccioli n.15 e n.17, piano primo cantinato, riportata al Catasto Fabbricati di detto Comune, al Foglio 2, Particella 2068, Sub.19

Valore di stima [$V_{\text{LOTTO UNICO}} = V_1 + V_2$]: € 190.000,00

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...(omissis);

Non sono presenti molteplici beni pignorati in quota.

4. Conclusioni

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte e nei termini quanto richiesto, si rassegna la presente relazione.

Si allega alla presente:

- *Allegato 1* - Verbale di sopralluogo;
- *Allegato 2* - Planimetria generale rilievo stato di fatto immobile n.1 ed immobile n.2;
- *Allegato 3* - Documentazione fotografica;
- *Allegato 4* - Visure storiche catastali, planimetrie catastali attuali ed estratto di mappa catastale;
- *Allegato 5* - Atto di provenienza;
- *Allegato 6* – Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
- *Allegato 7* - Visure ipotecarie;
- *Allegato 8* - Certificato di destinazione urbanistica;
- *Allegato 9* - Documentazione tecnica;
- *Allegato 10* - Ingiunzione per il pagamento del contributo per opere di urbanizzazione;
- *Allegato 11* - Rendiconto spese condominiali.

Catania (Ct), 30/07/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Ing. Salvatore Rao)