

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO DISPOSTA DALL'ILL.MO G.E. DOTT.  
FRANCESCO LENTANO PER LA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE  
ISCRITTA AL n° 647/2020 Reg. Gen. Esec. Imm.**

\*\*\*\*\*

**1) PREMESSA**

Con decreto del 08.04.2022, notificato il 11.04.2022, l'Ill.mo G.E. Dott. Francesco Lentano disponeva Consulenza Tecnica d'Ufficio nel procedimento in epigrafe nominando quale esperto stimatore lo scrivente dott. agr. Gregorio Cassar Scalia con studio in Catania, Piazza Michelangelo Buonarroti n.22, regolarmente iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali al n.910 ed all'albo dei Consulenti del Giudice al n.194, invitandolo a prestare il giuramento di rito entro giorni cinque dalla notifica del decreto di nomina e conferendogli 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 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 costruito 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 trovano o meno nelle condizioni previste dall'art. **40, 6<sup>^</sup> 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. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

k) accerti se i **beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la 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 il contesto in cui essi si trovano, 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

ASTE GIUDIZIARIE®  
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 un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita degli immobili e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

o) alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

p) accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi 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'apporcionamiento 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.

\*\*\*\*\*

## 2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In esecuzione al mandato affidato lo scrivente inviava al debitore ed al procuratore del creditore procedente formali comunicazioni relative all'inizio delle operazioni peritali, stabilite per il giorno 02.05.2022.

In tale sede lo scrivente prospettava al debitore il fine della procedura esecutiva e della relativa C.T.U. e successivamente, al costante cospetto dello stesso, veniva compiuta una accurata perizia degli immobili oggetto di pignoramento, prendendo appunti su separati fogli ed eseguendo rilievi fotografici e planimetrici.

**(Cfr. All. 1: verbale di sopralluogo)**

Le operazioni peritali venivano completate con accessi per accertamenti e ritiro di atti presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Catania nonché presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Adrano (CT) al fine di verificare la regolarità edilizia del fabbricato.

Venivano altresì eseguite indagini di mercato presso tecnici ed operatori commerciali esperti del mercato immobiliare delle zone di cui si tratta.

Sulla scorta dei dati tecnici reperiti, limitatamente all'incarico ricevuto, il sottoscritto è in grado di redigere la relazione tecnica che segue.

### 3) DATI DESCRITTIVI

I beni oggetto di stima, come indicati in atto di pignoramento, risultano essere:

**1)** *"La piena proprietà dell'appartamento sito in Adrano via Lupe 1, posto al piano 1° e 2°, di vani 5 circa, in catasto censito al N.C.E.U. del Comune di Adrano al foglio 79, particella 9243, sub. 2, cat. A/4, cl.5;*

**2)** *piena proprietà del laboratorio sito in Adrano via Messina 3, posto al piano terra, di mq. 58 circa, in catasto censito al N.C.E.U del comune di Adrano al foglio 79, particella 9243, sub.1, cat. C/3, cl. 5".*

Alla luce di quanto sopra esposto, ai fini della vendita, trattandosi di immobili tra loro strettamente pertinentziali, lo scrivente ritiene utile l'accorpamento dei citati cespiti in un unico lotto, di seguito analiticamente descritto.

**EDIFICIO PER CIVILE ABITAZIONE CON ANNESSO LOCALE  
LABORATORIO AL PIANO TERRA, UBICATO IN ADRANO (CT), VIA LUPE  
n. 1 e VIA MESSINA n. 3.**

Trattasi di un edificio, composto da un locale laboratorio al piano terra e

da un appartamento ai piani primo e secondo, sito in Adrano (CT) con rispettivi ingressi dalla Via Messina n. 3 e Via Lupe n. 1.

Detta zona, distante circa km 2 dal centro urbano del suddetto Comune, è posta in un'area residenziale densamente popolata, altresì caratterizzata dalla prossimità a qualsiasi servizio essenziale.

### 3.1 DATI CATASTALI E COERENZE

L'immobile, risalente ai primi anni '80, risulta così censito al N.C.E.U. del Comune di Adrano:

Foglio	Part.	Sub	Categ.	Classe	Cons.	Sup. cat.	Rendita
79	9243	1	C/3	5	58 Mq	Tot.: 78 Mq	€ 248,62
79	9243	2	A/4	5	5 vani	Tot.: 98 Mq Tot. Aree scop. 89 Mq	€ 206,58

**(Cfr. All. 2: documentazione catastale)**

Da un confronto tra quanto raffigurato sulle planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio e da quanto rilevato in sede di sopralluogo mediante i rilievi eseguiti con l'ausilio di apposita strumentazione laser, è emersa una perfetta corrispondenza sia nella disposizione dei locali che nella determinazione delle dimensioni riportate.

**(Cfr. All. 3/a, 3/b: elaborati planimetrici CTU)**

L'edificio in esame confina nel suo insieme: a Nord con le particelle 5616 e 5618, a Sud con Via Messina, ad Est con Via Lupe, ad Ovest con altri sub in ditta a terzi, salvi più esatti e migliori confini.

### 3.2 DATI DESCRITTIVI

Piano Terra: il laboratorio (sup. lorda complessiva ca. mq 78; sup. netta ca. mq 60; h m. 3,65), un tempo adibito a panificio ed oggi utilizzato



come garage, è costituito da due ambienti entrambi con ingressi su Via Messina.



L'abitazione, posta al piano primo e secondo dell'edificio, risulta così suddivisa:

Piano primo (sup. lorda ca. mq 56; sup. netta ca. mq 37; h m. 3,00):

- ingresso.....(mq 3);
- vano "1".....(mq 13);
- vano "2".....(mq 12);
- bagno.....(mq 7);
- ripostiglio.....(mq 2).



Completa il piano primo un ballatoio (ca. mq 12) con affaccio su Via Lupe e Via Messina.

Piano secondo (sup. lorda mq 42 mq; sup. netta ca. mq 24; h m. 3,00):

- vano "1".....(mq 13);
- cucina.....(mq 11).



Completano il piano primo un comodo terrazzino coperto (ca. mq 12) ed un ballatoio (ca. mq 12) con affaccio su Via Lupe e Via Messina.

#### RIFINITURE

L'intero appartamento è pavimentato con piastrelle in ceramica; le pareti ed i soffitti sono tinteggiati con pittura del tipo "ducotone"; gli infissi esterni sono stati realizzati in alluminio anodizzato color grigio ed avvolgibili in PVC; le porte interne sono in legno tamburato.



Dal punto di vista funzionale si rileva che tutti gli ambienti presentano una buona disposizione, luminosità ed arieggiamento.

Il locale laboratorio, in passato adibito a panificio ed oggi utilizzato come



garage-deposito, risulta pavimentato con mattoni in gres, con pareti e soffitti rifiniti con "idropittura" ed infissi esterni in ferro.

**(Cfr. All. 4: figure esplicative FO 1-28)**

L'immobile, dotato di regolari impianti elettrici ed idrici sottotraccia, è provvisto d'impianto di riscaldamento autonomo con "stufe a pellet" e scaldabagno alimentato con bombola GPL.

STATO CONSERVATIVO

Le generali condizioni di manutenzione e conservazione dell'abitazione e del locale laboratorio possono definirsi discrete.

#### **4. PROVENIENZA**

L'immobile in esame è pervenuto per l'intero al debitore Sig. xxx, nato ad xxx, in virtù dell'atto di donazione e divisione ricevuto dal Notaio Arturo Pittella di Catania in data 09 Giugno 1993, trascritto il 25 Giugno 1993 ai nn. 22111/16701 (la donazione) ed ai nn. 22112/16702 (la divisione).

#### **5. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE**

All'atto del sopralluogo, compiuto dallo scrivente in data 02.05.2022, l'immobile risultava abitato dal debitore e dai suoi familiari.

#### **6. REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA**

In ordine alla regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile è stato appurato che lo stesso risulta conforme giusta Concessione Edilizia in Sanatoria datata 29.11.1986, prot. 18925.

Risultano interamente pagate le somme dovute a titolo di oblazione.

**(Cfr. All. 5: Documentazione sanatoria - U.T.C. Adrano)**

## **7. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Sull'immobile gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ipoteca legale** di Euro 30.381,80 iscritta in data 10 Marzo 2008 ai nn. 13953/2318, a favore di "SERIT SICILIA S.p.A." e contro il debitore Sig. xxx;
- **pignoramento** trascritto il 13 Febbraio 2015 ai nn. 4988/3778 a favore di "ENI S.p.A.", con sede in Roma, e contro il debitore Sig. xxx

- **pignoramento** trascritto il 12 Novembre 2020 ai nn. 44376/29295 a favore della società "I.F.A.M. S.r.l.", con sede in Giarre, e contro il debitore Sig. xxx;

(Cfr. All. 6: ispezioni ipotecarie aggiornate)

## **8. STIMA DELL'IMMOBILE**

Trattandosi di una valutazione di un immobile urbano finalizzata alla vendita mediante asta giudiziaria, occorre procedere alla ricerca del più probabile valore di mercato del bene stesso, con riferimento alle condizioni rilevate ed ai valori attuali.

Si evidenzia che, attesa la variabilità dei canoni di locazione riscontrati in zona, spesso discordanti e poco attendibili, lo scrivente si avvarrà unicamente del criterio di stima sintetica-comparativa, poiché altri metodi porterebbero a valori distanti dalla realtà.

La stima sintetica-comparativa è una metodologia estimativa che va eseguita in base al valore venale che il bene oggetto di stima potrebbe spuntare sul mercato immobiliare a seguito di normali trattative di compravendita.

Dal punto di vista teorico questo concetto è applicabile quando nella zona ove si trova il cespite da valutare si siano verificate in tempi recenti compravendite di beni simili a quello da stimare. Ove tale condizione sia soddisfatta, essendo noti gli effettivi valori di scambio realizzati nelle compravendite prese a termine di paragone, è possibile formare una "scala di prezzi" ove inserire, previa gli opportuni confronti per parametri omogenei, l'immobile da stimare e quindi pervenire, per comparazione, al più probabile valore venale dello stesso. Tale condizione teorica è stata soddisfatta grazie alle indagini di mercato svolte attraverso la disamina dei più accreditati borsini immobiliari sia dai dati rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), riferiti al Secondo Semestre 2021 (Cod. zona B1) nonché mediante la consultazione di tecnici e sulla scorta della propria esperienza professionale maturata nell'ambito estimativo.

Le analisi di mercato condotte su beni simili e relative a transazioni recenti hanno evidenziato che i prezzi a metro quadrato per immobili analoghi per ubicazione, epoca e tipologia costruttiva, sono compresi tra €/mq 550,00 ed €/mq 900,00 per le abitazioni e tra €/mq 350,00 ed €/mq 550,00 per le superfici destinate a "laboratorio".

Tenendo conto della modalità di vendita (**asta giudiziaria**), considerate le pertinenze, le citate caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, lo scrivente ha ritenuto congruo attribuire allo stesso un valor medio pari ad €/mq 700,00 all'abitazione ed €/mq 450,00 al locale laboratorio.

Pertanto, considerate le effettive superfici complessive rilevate (ca. mq 98 l'abitazione; ca. mq 78 il locale laboratorio) ed applicando i coefficienti di

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ragguaglio alle superfici pertinenti rilevate (terrazzino coperto a livello del piano secondo: ca. mq 12; ballatoi sup. tot. ca. mq 24), il più probabile valore di mercato dell'immobile sarà pari a complessivi **EURO 111.260,00**, come da seguente esposizione:

$$\mathbf{V \ appartamento} = [\text{€}/\text{mq } 700 \times (\text{mq } 98 \times 1 + \text{mq } 36 \times 0,30)] = \mathbf{\text{€ } 76.160,00}$$

$$\mathbf{V \ locale laboratorio} = \text{€}/\text{mq } 450,00 \times \text{mq } 78 = \mathbf{\text{€ } 35.100,00}.$$

In ossequio al punto "M" del mandato conferito dall'Ill.mo G.E., dovendo applicare la "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", nel caso di specie si ritiene congruo indicare un abbattimento del 15%.

Alla luce di quanto sopra esposto, il valore finale viene dunque indicato in **Euro 94.500,00** in cifra tonda, come da seguente esposizione:

$$\mathbf{\underline{Valore Mercato Corretto} = VM \times 0,85 \_ VMC = 111.260,00 \times 0,85 = \text{€ } 94.571,00}$$

ASTE  
GIUDIZIARIE®

\*\*\*\*\*

### PROSPETTO RIASSUNTIVO

Edificio costituito da un appartamento su due livelli (sup. lorda complessiva ca. mq 98) composto da effettivi n. 3 vani più servizi, ubicato in Adrano (CT), Via Lupe n. 1, con sottostante "locale laboratorio" (sup. ca. mq 78) con ingresso su Via Messina n. 3; censiti al N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 79, particella 9243, sub 2 l'appartamento e sub 1 il locale laboratorio.

- **EURO 94.500,00.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

\*\*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Ritenendo di aver svolto il mandato ricevuto, lo scrivente ringrazia la S.V.  
Ill.ma per la fiducia accordata, restando a disposizione per qualsiasi  
ulteriore chiarimento.

Catania, 23 Maggio 2022

Con osservanza

ASTE  
GIUDIZIARIE®

l'esperto  
dott. Gregorio Cassar Scalia

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Si allegano:

- 1) verbale di sopralluogo;
- 2) documentazione catastale;
- 3) a/b: elaborati planimetrici CTU;
- 4) n° 28 figure esplicative;
- 5) copia documentazione sanatoria;
- 6) ispezioni ipotecarie aggiornate;
- 7) generalità del debitore esecutato.
- 8) Istanza liquidazione CTU.

- **Ultimo foglio: prove invio relazione alle parti**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

