



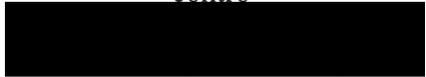
TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SESTA SEZIONE CIVILE

CAUSA : N. 686/2019

Promossa da



contro



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



Indice

1. Premessa
2. Operazioni di consulenza
3. Risposte ai quesiti della consulenza
4. Conclusioni

Allegati

- A: Trasmissione alle parti dell'inizio delle Operazioni Peritali
- B: Verbale di Sopralluogo del 3 Marzo 2024
- C: Planimetria, visura Catastale e storica del sub.6;
- D: Planimetria, visura Catastale e storica del sub.12;
- E: Planimetria, visura Catastale e storica del sub.13;
- F: Estratto Mappa catastale
- G: Ispezioni ipotecarie
- H: Certificato di destinazione urbanistica
- I: Atto notarile di acquisto dei terreni del notaio
- L: Progetto approvato al comune di Tremestieri per le realizzazione di un cinema
- M: Nulla osta per esecuzione dei lavori rilasciato dal comune di Tremestieri
- N: Richiesta di cambio destinazione d'uso da parte del sig. [REDACTED]
- O: Richiesta di Sanatoria da parte del sig. [REDACTED]
- P: Parere contrario del comune di Tremestieri etneo – Ufficio Tecnico [REDACTED]
- Q: Sentenza del TAR sulla richiesta di cambio destinazione d'uso del sig. [REDACTED]
- R: Documentazione Fotografica
- S: Trasmissione alle parti
- T: Intervento agenzia delle entrate
- U: Documenti forniti dalla proprietà in sede di sopralluogo
- V: richiesta di proroga
- V: Approvazione cambio destinazione d'uso
- Z: Difformità non sanabili

Dott. Ing. Palma Luca Giuseppe
Email: ing.luca.palma@hotmail.it – pec: lucagiuseppe.palma@ingpec.eu
Tel: 349/3788459

1. Premessa

Il Giudice dell'esecuzione immobiliare, VI Sezione Civile del Tribunale di Catania, Dott.ssa Mangiameli Nelly Gaia, con ordinanza del 15/12/2023, notificata tramite Pec in data 18/12/2023, ha conferito al sottoscritto Dott. Ing. Palma Luca Giuseppe, iscritto all'albo degli Ingegneri della provincia di Catania al n. A4732 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania al n. 1237, l'incarico di consulente tecnico d'ufficio nella procedura di espropriazione immobiliare promossa dai sig.ri [REDACTED] contro il Sig. [REDACTED] [REDACTED] procedura iscritta al n. 686-19 in epigrafe.

Il sottoscritto, accettando l'incarico ed effettuando il giuramento di rito, ha proceduto alle operazioni peritali richieste dal mandato conferitogli.

2. Operazioni di consulenza

Viene dato inizio alle operazioni peritali in data **29 Gennaio 2024**, contattando gli avvocati delle parti ricorrenti, Avv. [REDACTED] Avv. [REDACTED] tramite Pec (**Allegato A**), ed il Sig. [REDACTED] tramite raccomandata con ricevuta di ritorno, con allegate le raccomandazioni per il debitore; avuto un contatto diretto con l'interessato, si è fissato per giorno 02 Marzo 2024 alle ore 15:00 il sopralluogo nei locali oggetto dell'incarico; all'incontro è presente il Sig. [REDACTED] che ha consentito l'accesso agli immobili di proprietà e oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare, fino al termine delle operazioni di sopralluogo avvenute alle ore 17:00 (**Allegato B**).

Nel corso dell'ispezione, il sottoscritto ha effettuato le operazioni di rilievo metrico e fotografico dell'immobile in oggetto (**Allegato M**), e ha ricevuto dalla proprietà documentazione varia, di seguito elencata:

- Progetto originario (in loro possesso);
- Raccomandate varie;
- Sentenza n. 560/05.

Il sottoscritto CTU, allega per trasparenza quanto ricevuto dal Sig. [REDACTED] a non entra nel merito di vicende legali che non fanno parte nell'incarico ricevuto.

E' stato, inoltre, verificato quanto richiesto in sede di nomina, recandosi presso i seguenti uffici:

- Ufficio tecnico del Comune Di Tremestieri Etneo per l'ottenimento del certificato di destinazione urbanistica del fabbricato oggetto della presente perizia, e la ricerca di concessione edilizia o altra documentazione;
- U.T.E. di Catania, per il controllo dei dati catastali riferiti all'immobile e per accertare la rispondenza con quelli esistenti sui luoghi e a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Dott. Ing. Palma Luca Giuseppe
Email: ing.luca.palma@hotmail.it – pec: lucagiuseppe.palma@ingpec.eu
Tel: 349/3788459

- Conservatoria dei RR. II. di Catania per la verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente alla data del pignoramento;
- Agenzia delle Entrate per acquisire gli atti delle ipoteche e dei pignoramenti effettuati sui beni pignorati;
- Archivio Notarile di Catania per l'acquisizione dell'atto di compravendita dei terreni interessati.

3. Risposte ai quesiti della Consulenza

Quesito a): "Identificare 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";

- Identificazione dei beni pignorati

I beni pignorati che fanno parte della procedura di esproprio n. 686/19 riguardano l'atto di pignoramento immobiliare a favore dei Sigg. [REDACTED] contro il S. [REDACTED] interessano nello specifico n. 3 immobili, siti nel Comune di Tremestieri Etneo che vengono di seguito identificati come:

1. Locale deposito sito in via Giovanni Guglielmino n. 3, posto a piano sottostrada e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Tremestieri Etneo al foglio 5, part.IIa 1498 sub.6, ctg. C/2, classe 7 R.C. € 448,28;
2. Locale laboratorio per arti e mestieri sito in via Giovanni Guglielmino n. 3, posto a piano sottostrada e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Tremestieri Etneo al foglio 5, part.IIa 1498 sub.12, ctg. C/3, classe 3 R.C. € 727,64;
3. Appartamento sito in via Roma n. 3, posto al piano primo e secondo e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Tremestieri Etneo al foglio 5, part.IIa 1498 sub 13, ctg. A/3, classe 7 R.C. € 433,82;

- Conformità dei dati

Per quanto riguarda la conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quanto previsto in progetto, il sottoscritto CTU ha constatato che gli immobili **in oggetto non sono conformi** con quanto in atti presente e depositato al Comune di Tremestieri Etneo (progetto originale), mentre, di contro, sono conformi (per il deposito sub 13) con quanto indicato nelle planimetrie catastali presenti, ad esclusione dell'appartamento, di cui non esiste la piantina negli uffici preposti.

Quesito 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),

Dott. Ing. Palma Luca Giuseppe
 Email: ing.luca.palma@hotmail.it – pec: lucagiuseppe.palma@ingpec.eu
 Tel: 349/3788459

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;

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono resi correttamente e corrispondono perfettamente. Il pignoramento ha interessato per intero i beni di proprietà del S [REDACTED]

Quesito 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;

I beni risultano essere per intero di proprietà del debitore esecutato, cioè del sig. Mamazza Giovanni, e non risultano altri comproprietari.

È stata acquisita la piena proprietà del terreno su cui successivamente si sono edificati i vari cespiti da parte del sig. [REDACTED] tutto attraverso regolare compravendita con il Sig. [REDACTED] effettuata in data 4 aprile 1968 dal Notaio Quattrocchi Arcangelo (**vedi All. I**).

Quesito d) “accerti l'esatta provenienza del bene, 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”;

Tali beni sono stati costruiti dal sig. [REDACTED] nell'ambito di un progetto inerente la realizzazione di un cinema (ormai non più esistente) secondo quanto presentato al Comune di Tremestieri Etneo in data 27/09/1967 e relativo nulla osta rilasciato dallo stesso Comune in data 07/01/1968.

Le trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento risultano continue come accertato dal sottoscritto durante le verifiche svolte presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Catania in data 24/03/2024 (**vedi All. G**).

Dott. Ing. Palma Luca Giuseppe
Email: ing.luca.palma@hotmail.it – pec: lucagiuseppe.palma@ingpec.eu
Tel: 349/3788459

Quesito 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”;

L'accertamento è stato perfettamente espletato in quanto la documentazione mancante è stata reperita dopo accurate ricerche negli uffici competenti. Lo scrivente CTU ha dovuto controllare quanto presente in atti negli uffici competenti, ma per la complessità riscontrata si è dovuto chiedere più accessi documentali all'ufficio tecnico del Comune, per avere maggiore contezza della pratica (vedi reperimento della recente sentenza del Tar).

Quesito 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”;

Sugli immobili in oggetto gravano le seguenti note di trascrizione che il sottoscritto ha verificato all'Agenzia delle Entrate Catania in data 24/03/2024, e che sono qui in allegato (**vedi all. G**).

Quesito 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”;

Gli immobili oggetto della perizia sono tre diversi tra loro ma ubicati nello stesso fabbricato (ex cinema), e per quanto riguarda la loro identificazione catastale e la loro conformità, il sottoscritto CTU durante il sopralluogo ha avuto modo di verificare che:

- Il locale deposito sito in via Giovanni Guglielmino n. 3, posto a piano sottostrada e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Tremestieri Etneo al foglio 5, part.IIa 1498 sub.6, ctg. C/2, classe 7 R.C. € 448,28, possiede planimetria catastale, che è difforme rispetto quanto rilevato (vedi All. C);
- Il locale laboratorio per arti e mestieri sito in via Giovanni Guglielmino n. 3, posto a piano sottostrada e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Tremestieri Etneo al

Dott. Ing. Palma Luca Giuseppe
Email: ing.luca.palma@hotmail.it – pec: lucagiuseppe.palma@ingpec.eu
Tel: 349/3788459

foglio 5, part.lla 1498 sub 12, ctg. C/3, classe 3 R.C. € 727,64, possiede planimetria catastale conforme a quanto rilevato;

- L'appartamento sito in via Roma n. 3, posto al piano primo e secondo e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Tremestieri Etneo al foglio 5, part.lla 1498 sub 13, ctg. A/3, classe 7 R.C. € 433,82, non ha planimetria catastale esistente, e pertanto lo scrivente CTU per poter effettuare i rilievi sui luoghi ha utilizzato la planimetria presente nella documentazione prodotta dalla proprietà nella richiesta di "cambio di destinazione d'uso" presentata al Comune di Tremestieri Etneo (richiesta poi negata).

Dalle indagini effettuate in sede di sopralluogo e per quanto ormai "acclarato" dalla sentenza del Tar, sia l'appartamento che il deposito (sub 6), non potranno essere sanati in alcun modo e pertanto non è necessaria la redazione della planimetria catastale mancata (appartamento), o l'eventuale aggiornamento di quella difforme (deposito).

Quesito h) "indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente";

Per quanto attiene la destinazione urbanistica si evince che il terreno, entro cui ricade lo stabile nel quale è presente l'immobile oggetto della perizia, censita al N.C.T. del Comune di Tremestieri Etneo al foglio 05 particella 1498, ricade nella zona di vincolo cimiteriale (vedi All. H)

Quesito 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".

Allo scopo di verificare la conformità alle vigenti norme Urbanistiche, il sottoscritto si è recato presso l'ufficio tecnico del Comune di Tremestieri Etneo, per ricostruire l'iter autorizzativo dell'immobile trovando quanto necessario a verificare la "conformità urbanistica" dello stesso, rappresentando quanto segue:

- **In data 7 gennaio 1968** la commissione edilizia del Comune di Tremestieri Etneo ha rilasciato parere favorevole alla realizzazione di un cinema con annesso bar, secondo il progetto presentato in data 27 settembre 1967 dal s. [REDACTED] (vedi all. L). Il progetto prevedeva la realizzazione di una zona ingresso con bar, biglietteria con

Dott. Ing. Palma Luca Giuseppe
Email: ing.luca.palma@hotmail.it – pec: lucagiuseppe.palma@ingpec.eu
Tel: 349/3788459

adiacente tribuna per spettatori, oltre sottostante platea con camera di proiezione, accessibile tramite scala interna con zona wc;

- Successivamente, ai sensi della 47/85, in data 14/01/1987 (prot. n. 40), il sig. [REDACTED] ha presentato agli uffici preposti un progetto per sanare quanto riscontrato nei locali e cambiare la destinazione da cinema a botteghe, laboratori, con una redistribuzione degli ambienti interni tramite modifiche sui tramezzi, e sulla quale il Comune con seduta della commissione edilizia del 27 giugno 1988 **ha rilasciato parere negativo per alcuni motivi tra cui:**

1. Il progetto originale era privo di agibilità e conformità;
2. Il progetto presentato rappresentava uno stato di fatto difforme, da quanto approvato;
3. Mancava parte della documentazione necessaria;
4. Presenza del vincolo inerente l'ambito cimiteriale nel quale risiede l'immobile (vedi CDU).

L'immobile pertanto ad oggi non è conforme al progetto presentato in virtù di modifiche eseguite senza le dovute e imprescindibili autorizzazioni comunali e pertanto alcuni immobili facenti parte della procedura non possono essere venduti.

Quesito 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 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 dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota”;

Come sopradescritto, l'immobile non è conforme al progetto presentato in quanto sono state eseguite opere non sanabili, e non previste nel progetto originario, tra le quali:

- Ampliamento del locale al piano platea, con la realizzazione di una scivola abusiva di accesso, il tutto afferente ai locali facenti parte dei locali oggetto del procedimento, fg. 5 part. 1498, sub 6;

Dott. Ing. Palma Luca Giuseppe
Email: ing.luca.palma@hotmail.it – pec: lucagiuseppe.palma@ingpec.eu
Tel: 349/3788459

- Realizzazione di appartamento al piano mansarda, non presente in atti e pertanto integralmente da demolire per il ripristino della terrazza originaria prevista nel progetto, nello specifico si fa riferimento all'immobile, oggetto del procedimento, presente al catasto al fg 5 part. 1498 sub 13.

Il Comune, dopo aver dato parere negativo alla richiesta di sanatoria edilizia d'uso al sig. [REDACTED] con ordinanza n. 26 del 26 giugno 2012 ha ingiunto allo stesso la "demolizione degli abusi e il ripristino delle opere edilizie originarie", il tutto afferente il locale mansarda (appartamento) posto su via Roma, e il locale seminterrato su via Roma 32; la proprietà, dopo essersi opposta nelle sedi opportune all'ordinanza sopra citata, in data 26 gennaio 2021, ha ricevuto parere del Tribunale Amministrativo Regionale (TAR), che ha pronunciato sentenza definitiva accogliendo le motivazioni addotte dal Comune di Tremestieri, ribadendo l'insanabilità delle opere abusive che, di conseguenza, sono da rimuovere.

Pertanto, gli immobili sopracitati, interessati dalla procedura 686/2019 dovranno essere demoliti ed esclusi dalla vendita, in quanto non sanabili, mentre solo il locale adibito ad attività di laboratorio può essere stimato e venduto in quanto regolarizzato da regolare cambio di destinazione d'uso autorizzato in data 18 Marzo 1993.

Quesito 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'immobile in oggetto risulta in possesso del S. [REDACTED] non è occupato da terzi. Egli ne detiene l'uso e le chiavi di accesso. Non vi sono in essere contratti di locazione e non vi sono rendite prodotte.

Quesito 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.

Allo luce di quanto sopra citato, tra gli immobili sottoposti a pignoramento si identifica come immobile urbanisticamente "sanabile" il laboratorio, iscritto al catasto al foglio 5 particella 1498 sub. 12, pertanto si ha:

Dott. Ing. Palma Luca Giuseppe
Email: ing.luca.palma@hotmail.it – pec: lucagiuseppe.palma@ingpec.eu
Tel: 349/3788459

Laboratorio sito Tremestieri Etneo (CT) con ingresso su via Giovanni Guglielmino, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Tremestieri al foglio 5, part.lla 1498 sub 12, ctg. C/3, classe 3 R.C. € 727,64, ubicato all'interno di un edificio adibito originariamente a Cinema, con accesso da strada comunale e ingresso tramite portone in ferro, con spazio interno pari a circa 190 mq, oltre zona adibita a wc; l'edificio, come parte della zona circostante, ha finiture non di pregio, possiede affaccio in prossimità della trafficata via Roma, strada di collegamento con altri paesi limitrofi (San Giovanni La Punta), e si trova in prossimità di Chiese, parcheggi, ristoranti ed edifici comunali.

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”;

Il locale di che trattasi, posto al piano sottostrada della palazzina sopra citata di proprietà del sig. [REDACTED] ha una superficie interna di circa 190 mq, e si compone di uno spazio unico con ingresso da porta in ferro (sul lato sud), oltre un corridoio per l'accesso ai n. 2 wc esistenti, dotati di lavabo wc e finestre di aereazione.

L'immobile è sprovvisto di impianto di riscaldamento, ma ha impianto di illuminazione interno con prese bypass di “recente” installazione.

L'immobile è pavimentato con piastrelle in graniglia di cemento ad oggi fortemente ammalorate per le forti risalite di umidità, e presenta ulteriori danneggiamenti alla parete fronte strada (lato ovest), probabilmente causata dall'acqua piovana, che ha determinato fenomeni di espulsione del copriferro delle strutture in cemento armato, con messa a nudo delle armature.

Gli impianti elettrici sono esterni, realizzati con canaline passacavo in pvc fissate sulle pareti, con interruttori e prese collegate al quadro elettrico posto in prossimità dell'ingresso; il tutto ad oggi non è attivo.

Esistono altri 2 portoni in ferro per l'accesso al locale interessato dalla procedura, e n. 4 finestre poste sul lato sud e altrettante sul lato ovest, con grate in ferro e vetro retinato. Le porte interne, presenti unicamente nella zona wc, sono in legno tamburato di colore ciliegio, e possiedono riquadri in vetro, e tutti i bagni sono piastrellati con rivestimento di colore verde per una altezza di circa 2 m.

L'intero locale è tinteggiato con idropittura lavabile di colore chiaro.

Dott. Ing. Palma Luca Giuseppe
Email: ing.luca.palma@hotmail.it – pec: lucagiuseppe.palma@ingpec.eu
Tel: 349/3788459

Lo stato di conservazione del bene è da considerarsi discreto, ad eccezione della presenza di umidità e gli ammaloramenti delle strutture sopracitate che necessitano di intervento di ripristino strutturale.

L'altezza interna dell'immobile è di 9,40 m (come da progetto presentato ed allegato).

Quesito 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”;

Critério e metodo di stima

Al fine di determinare il corretto valore di mercato dell'immobile in oggetto, il sottoscritto CTU ha svolto un'attenta e scrupolosa indagine al fine di ottenere il giusto valore da attribuire al bene oggetto della perizia. Le indagini sono state svolte in molteplici direzioni, utilizzando non solo i riferimenti forniti da operatori ed agenzie specializzate nel settore immobiliare, ma anche i dati ricavati da indagini eseguite attraverso internet, il tutto per raccogliere i dati economici necessari per la determinazione del più probabile valore unitario da attribuire all'immobile, tenendo in considerazione, inoltre, i valori unitari medi desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Tutto ciò premesso, si è proceduto alla stima del bene applicando il criterio del più probabile valore venale di mercato attraverso il metodo di stima sintetico-comparativo.

L'immobile cioè viene comparato ad altri immobili di cui sono noti i recenti prezzi unitari di mercato nel Comune di Tremestieri Etneo.

Tenendo presente le caratteristiche urbanistiche ambientali e peculiari della zona in cui si trova ubicato l'immobile, l'ubicazione, le caratteristiche costruttive e di rifinitura, lo stato di conservazione, la distribuzione planimetrica degli ambienti, e considerando lo stato detentivo dell'immobile in esame, viene stabilito per mq. di superficie lorda vendibile il parametro di riferimento.

Sono state esperite pertanto delle indagini di mercato intese a reperire i suddetti prezzi al metro quadrato commerciale ($Sc = \text{parametro utilizzato nelle compravendite}$).

La superficie commerciale dell'immobile viene determinata al lordo dei muri esterni e dei divisori interni e di metà dei muri perimetrali interni mentre le superfici non residenziali (SNR= Balconi) vengono considerati in ragione del 60% della loro superficie. In base alle considerazioni appena svolte ed a seguito dell'indagine di mercato esperita, il sottoscritto CTU ritiene che, tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche

Dott. Ing. Palma Luca Giuseppe
Email: ing.luca.palma@hotmail.it – pec: lucagiuseppe.palma@ingpec.eu
Tel: 349/3788459

dell'immobile, sia di quelle che incidono positivamente che negativamente, il valore unitario effettivo sia determinato, in base al seguente prospetto.

LOTTO N. 1

Locale laboratorio per arti e mestieri sito in via Giovanni Guglielmino n. 3, posto a piano sottostrada e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Tremestieri Etneo al foglio 5, part.IIa 1498 sub 12, ctg. C/3, classe 3 R.C. € 727,64. All'immobile si accede tramite portone principale in ferro e si compone di ampio area interna di oltre 190 mq e n. 2 wc interni.

Superficie dell'unità immobiliare	192,00 mq.
Superficie commerciale totale	= 192,00 mq.

Il valore di mercato dell'immobile, posizionato in zona centrale del comune è perciò pari a:

192,00 mq. x € 800,00 = € 153.600,00
(euro Centocinquantatreseicento/00)

A detrarre il 15% per l'assenza di garanzia sul bene venduto:

€ 153.600,00 x 0,85 = € 130.560,00
(euro Centotrentacinquecentosessanta/00)

A detrarre le spese per i lavori di ripristino delle parti strutturali e civili, quantificabili in euro 3.500,00 pertanto si ha:

€ 130.560,00 – 3.500,00 = € 127.060,00
(euro Centoventisettemilasessanta/00)

Pertanto il locale viene stimato per un importo di euro 127.060,00 diconsi euro euro Centoventisettemila sessanta/00).

Quesito n) “Indicare l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o 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”

Per le caratteristiche dell'immobile in oggetto si ritiene opportuno procedere alla vendita in un unico lotto.

Dott. Ing. Palma Luca Giuseppe
Email: ing.luca.palma@hotmail.it – pec: lucagiuseppe.palma@ingpec.eu
Tel: 349/3788459

Quesito o) “alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le “indicazioni” di cui al MOD I ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati”

La documentazione fotografica esterna ed interna costituisce parte integrante alla presente perizia (All. R) e le planimetrie catastali degli immobili sono state acquisite (tranne per quella inesistente dell'appartamento) in data 30/06/2017 ed inserita nella documentazione richiesta dal CTU agli Uffici competenti (vedasi All. C-F).

Quesito 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”;

La procedura riguarda l'atto di pignoramento sul bene sopraccitato, i cui diritti e oneri reali ricadono per intero sul debitore esecutato Sig. [REDACTED]

Quesito 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”;

La procedura interessa un unico bene di proprietà del sig. [REDACTED]

4. Conclusioni

Fiducioso di aver adempiuto con scrupolo e fedeltà al compito affidatomi, sono a disposizione del Magistrato per eventuali chiarimenti in merito e per qualsiasi altro intervento di natura tecnica richieda la mia figura nella risoluzione della controversia.

Catania, 25/04/2024

Il consulente tecnico d'ufficio



Dott. Ing. Palma Luca Giuseppe
Email: ing.luca.palma@hotmail.it – pec: lucagiuseppe.palma@ingpec.eu
Tel: 349/3788459

