

TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.Es. 709/2022

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

PREMESSA

In data 28/06/2024, la sottoscritta Ing. Pluchino Debora Tiziana, con studio in Via Giacomo Leopardi, 60 - 95127 - Catania (CT), email pluchinodebora@gmail.com, PEC deboratiziana.pluchino@ingpec.eu, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c.; il 29/06/2024 accettava l'incarico e depositava telematicamente il verbale di giuramento.

OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver prestato giuramento di rito, si procedeva a consultare la documentazione presente nel fascicolo telematico. Contattato il dott. Luigi Scarlata, nominato custode in tale procedura, si concordava con quest'ultimo la data di inizio operazioni peritali.

Grazie alla collaborazione del dott. Scarlata e ad una visura estratta dalla Camera di Commercio, è stato possibile rintracciare la PEC dell'[REDACTED] facente parte del gruppo in liquidazione ed oggetto di esecuzione. Si è quindi provveduto a convocare le parti a mezzo PEC per il 17 luglio 2024 al fine di dare inizio alle operazioni peritali.

In tale data la scrivente si recava sui luoghi di causa dove, alla presenza del custode dott. Scarlata, dell'[REDACTED], si dava inizio alle operazioni peritali. Informati i debitori esecutati circa lo svolgimento della procedura (con espresso riferimento alle 'Avvertenze per il debitore', allegato trasmesso a mezzo PEC unitamente alla lettera di convocazione), si procedeva al sopralluogo presso il bene pignorato, eseguendo ampia documentazione fotografica all'interno ed all'esterno e si eseguiva un rilievo metrico di verifica, al fine di accertare la conformità dei luoghi di

causa alla planimetria catastale.

Esaminata la documentazione interna al fascicolo, nel corso delle verifiche inerenti la regolarità urbanistica del bene pignorato, è emerso che quest'ultimo è interessato da concessione in sanatoria e che non è ancora stato rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità, ragion per cui la scrivente in data 8 ottobre 2024 ha provveduto a recarsi presso l'Ufficio tecnico del Comune di San Gregorio, presentando regolare istanza di accesso agli atti.

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

QUESITI

- a. **identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b. **verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- c. **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione *mortis causa* verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;
- d. **accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

e. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

f. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

g. provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

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^ 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;

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 condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo.

Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "*incomoda divisibilità*", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'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.

RISPOSTA AI QUESITI

Risposta al quesito a.

I beni pignorati sono identificati come segue:

Intera proprietà di un magazzino/ locale di deposito pilastrato facente parte di un edificio, sito nel comune di San Gregorio di Catania, contrada Pomaro via Catania n.77 edificio B scala B piano S1, riportato al N.C.E.U. del comune di San Gregorio di Catania al Foglio 3 part.IIIa 381 sub 38 cat. C/2 mq 114.

Il bene appartiene per intero al debitore esecutato.

Il cespite confina a nord con terrapieno sotto area condominiale, ad est con cortile condominiale, ad ovest con area annessa ad appartamento del piano rialzato di altra ditta, su cui prospetta con due finestre di luce, ed infine a sud in parte con i garage sub 39 e

sub 44 di altre ditte ed in parte con corpi condominiali (vano scala, ecc.), il tutto salvo migliori e più attuali confini.

In relazione a quanto accertato, si attesta la conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.

Risposta al quesito b.

A seguito di una attenta lettura degli atti depositati nel fascicolo telematico, si è accertata la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento del 15/11/2022 e nella relativa nota di trascrizione del 20/12/2022. Si è contestualmente verificato che l'atto colpisce, coerentemente con la nota, l'immobile oggetto di pignoramento e la relativa quota di proprietà in capo al debitore esecutato.

Risposta al quesito c.

Il bene appartiene [REDACTED] per 1/1 della proprietà, come riportato nella visura catastale allegata, per averlo acquistato con atto di compravendita del 23/01/2012 (si rimanda all'allegato titolo di proprietà). Quanto alla continuità delle trascrizioni si rimanda alla lettura della risposta al successivo quesito.

Risposta al quesito d.

È stata accertata l'esatta provenienza del bene ed è stata esaminata quindi la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento (15/11/2022). In relazione a quest'ultima si specifica quanto segue.

Il bene è pervenuto al debitore esecutato [REDACTED] per la quota di 1/1 a seguito di atto di compravendita in notar Achille Muscarà in data 23/01/2012 rep.63419/27153, trascritto a Catania il 14/02/2012 ai nn.8404/7016, da potere d della [REDACTED]

[REDACTED] A quest'ultima il bene pervenne per atto di compravendita in notar Vincenzo Ciancico in data 29/06/1995 rep.66791, trascritto a Catania il 05/07/1995 ai nn.21464/15736 e successiva rettifica d'ufficio trascritta il 20/07/1995 ai nn.23297/17084, da potere di [REDACTED]

L'atto di provenienza del 2012 è stato acquisito ed è allegato alla presente relazione, così come le ispezioni ipotecarie.

Risposta al quesito e.

La documentazione prodotta risulta completa.

Le formalità sono integralmente riportate in risposta al quesito f, dopo approfondita ispezione ipotecaria effettuata dalla scrivente.

Risposta al quesito f.

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

1. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo presso il tribunale di Catania del 30/03/2021 rep. 1191 iscritta il 08/09/2022 ai nn.40423/4667. [REDACTED] (odierno creditore ricorrente) contro il debitore esecutato [REDACTED]
2. Pignoramento immobiliare presso Tribunale di Catania del 15/11/2022 rep.11556 trascritto il 20/12/2022 ai nn.58213/44663, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Risposta al quesito g.

Il bene è identificato catastalmente al N.C.E.U. del comune di San Gregorio di Catania al Foglio 3 part.IIIa 381 sub 38 cat. C/2 mq 114. Tali dati sono correttamente specificati nell'atto di pignoramento.

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

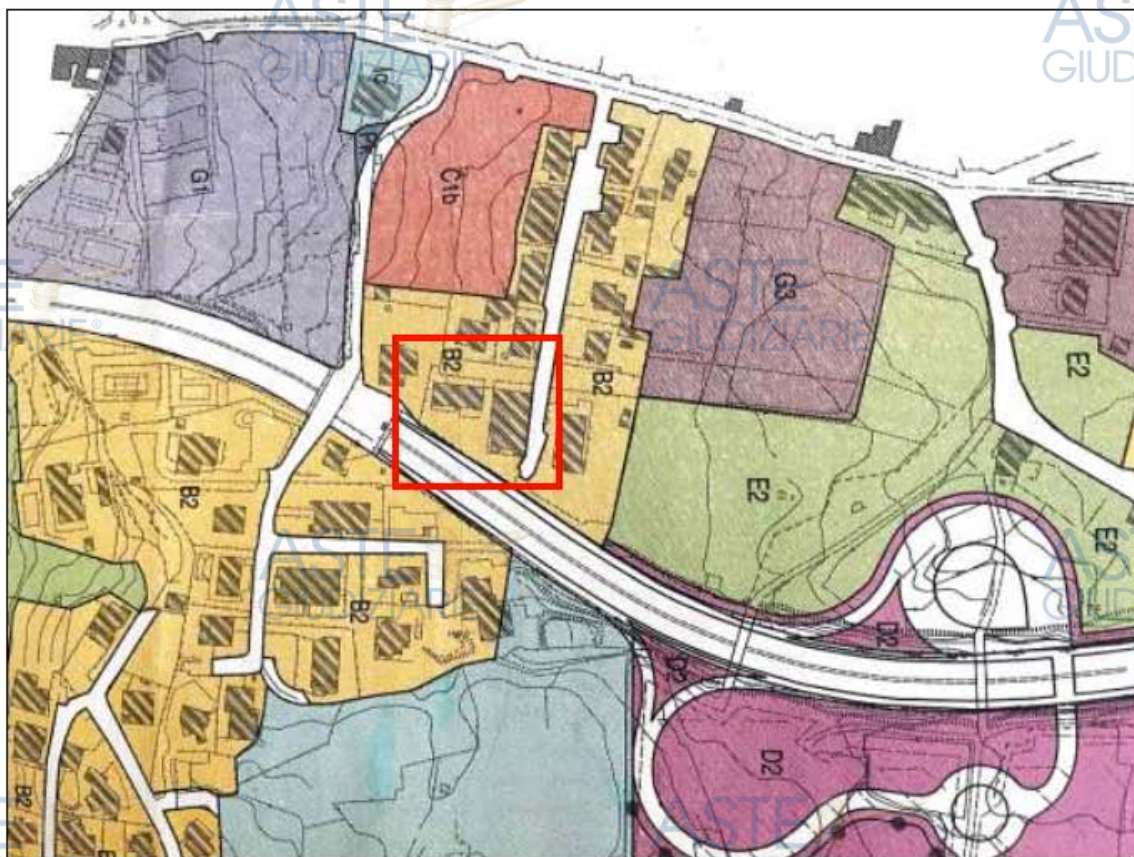
Risposta al quesito h.

Secondo il P.R.G. vigente l'immobile ricade in Zona di completamento nelle aree esterne ai nuclei urbani consolidati denominata B2.

In tale area sono consentiti gli interventi cui all'art.19 delle norme e tecniche di attuazione:

"All'interno di tale zona è consentita l'edificazione di completamento tramite concessione edilizia diretta, secondo i seguenti parametri edificatori: $lf \leq 1,5$ mc/mq, $H_{max}=7,50$ m, $N_p \text{ max}=2$, $D_f \text{ min}=10$ m, $D_c \text{ min}=5$ m o sul confine (in questo caso sulla parete costruita sul confine non si possono aprire vedute dirette, laterali od oblique). Sono consentiti, in quanto applicabili, gli interventi di cui all'art. 20, lettere a,b,c,d, della L.R.71/78. Sono altresì consentiti interventi di demolizione e ricostruzione sotto la condizione che

l'organismo edilizio risultante dall'intervento rispetti i parametri edilizi di zona. All'interno di tale zona sono ammesse installazioni di attività commerciali, purché siano reperi i parcheggi nella misura prevista dalla L.R. 28/99 e del D.P.R. 11/07/2000 art.16. In assenza del Piano di Programmazione Urbanistica del Settore Commerciale è consentita la realizzazione di esercizi di vicinato così come definiti dalla sopra citata L.R. 28/99".



Stralcio tavola di PRG

Risposta al quesito i.

Il fabbricato all'interno del quale è ubicato il bene oggetto di esecuzione è stato edificato a seguito di licenza edilizia n.560 rilasciata dal Comune di San Gregorio in data 12/08/1967 e successiva variante del 25/01/1971. In seguito è stata rilasciata Concessione edilizia in sanatoria n.23/2005, in data 27/10/2005 prot. N.18627 (RS 231/95) per le opere eseguite abusivamente ed in difformità all'originaria licenza edilizia, relativa alla costruzione di due palazzina A e B (di quest'ultima fa parte il bene oggetto di pignoramento).

In data 05/02/2008 con prot. n.2625 è stata richiesta l'autorizzazione di agibilità/abitabilità per l'intero complesso immobiliare. In relazione a quanto accertato tale autorizza-

zione non risulta ad oggi rilasciata, sebbene siano maturati i tempi necessari per l'attuazione del silenzio assenso. Si richiama difatti l'art.3 comma 1 della L.R.17/94 secondo il quale: *I certificati di abitabilità, agibilità e conformità si intendono rilasciati ove, entro sessanta giorni dalla richiesta (si rammenta effettuata in data 05/02/2008), non venga data al richiedente diversa comunicazione.*

Come riportato nella Sentenza n.911/2016 (R.G. 1418/2015) tuttavia si ritiene prudente segnalare che, pur essendo formalmente corretta la richiesta di abitabilità, nella sostanza quest'ultima presenta alcune incongruenze in relazione agli elaborati grafici allegati alla sanatoria. Tali discrepanze riguardano nello specifico la terrazza di copertura, e non il bene oggetto di pignoramento che, come accertato dalla scrivente presso l'ufficio tecnico comunale, presenta una distribuzione planimetrica totalmente conforme con quanto riportato graficamente in allegato alla sanatoria ed il cui stralcio è allegato alla presente relazione. La suddetta anomalia potrebbe tuttavia inficiare il rilascio del certificato di abitabilità, essendo deficitari i presupposti perché esista reale conformità con l'ultimo progetto approvato (sanatoria). Difatti come indicato al comma 5 del medesimo art.3: *Qualora venga accertata la mancanza dei requisiti per il rilascio dei certificati, il sindaco provvede all' annullamento o revoca dei relativi atti, assentiti ai sensi del comma 1, e compie gli atti necessari a far valere le eventuali responsabilità penali, civili, amministrative e disciplinari di quanti abbiano concorso a determinare l'applicazione della richiamata disposizione. La revoca è comunicata alle aziende erogatrici di servizi per gli atti di loro competenza.*

Se da un canto si è ritenuto opportuno segnalare tali potenziali problematiche da un altro è stato constatato che diversi proprietari di unità immobiliari, afferenti il medesimo complesso edilizio che ospita il bene pignorato, si sono individualmente attivati ed hanno ottenuto il rilascio dell'attestazione di abitabilità/agibilità e conformità, anche in conseguenza delle Sentenze n.2647/2015 e n.911/2016 che si allegano, le quali si basano sulla validità del silenzio-assenso. Per tale ragione si potrebbe presentare analoga istanza per il bene oggetto di procedura.

Inoltre in merito all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, ubicata al piano seminterrato della palazzina B, come detto è stata accertata la rispondenza tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e la rappresentazione grafica allegata alla concessione in sanatoria e non sono state riscontrate difformità. Per quanto concerne la conformità delle porzioni comuni del fabbricato, come riportato nella sentenza n.911/2016 allegata,

sono state rilevate invece alcune difformità inerenti la terrazza di copertura. Allo stato nessuna segnalazione o provvedimento è stato effettuato a riguardo e come detto, al contrario, sono stati rilasciati singoli certificati di abitabilità.

In conclusione ci si trova dinanzi ad una singola unità immobiliare in regola (quella oggetto di pignoramento) ed a parti comuni (la terrazza di copertura ex art.1117 c.c.) parzialmente difformi rispetto al titolo autorizzativo. In siffatti casi la normativa prevede una separazione dello Stato Legittimo, stabilendo un principio di reciproca indipendenza; ossia nella verifica urbanistica della singola unità immobiliare potranno essere considerate non rilevanti eventuali difformità concernenti le parti comuni (si rimanda all'art.9 bis del T.U. edilizia 380/2001 ed al più recente Decreto Legge n. 69/2024).

Allo stato può concludersi pertanto che il bene oggetto di pignoramento, fino ad eventuali interventi di autotutela o di revoca, può considerarsi regolare.

Risposta al quesito j.

Si ribadisce quanto esposto in risposta al precedente quesito.

Risposta al quesito k.

L'immobile pignorato allo stato attuale risulta libero e non in uso, tuttavia alla data del sopralluogo il bene risultava occupato da mobilio e suppellettili accumulati di proprietà della ditta esecutata. Quest'ultima si è comunque resa disponibile a sgomberare i suddetti ambienti prima della vendita.

Risposta al quesito l.

Il bene pignorato è costituito dall'intera proprietà di un magazzino/locale di deposito pilastro facente parte di un edificio, edificato agli inizi degli anni '70, sito nel comune di San Gregorio di Catania, contrada Pomaro via Catania n.77 edificio B scala B piano S1, riportato al N.C.E.U. del comune di San Gregorio di Catania al Foglio 3 part.IIIa 381 sub 38 cat. C/2 consistenza catastale mq 114.

Il bene appartiene per intero al debitore esecutato.

Il cespite confina a nord con terrapieno sotto area condominiale, ad est con cortile condominiale, ad ovest con area annessa ad appartamento del piano rialzato di altra ditta, su cui prospetta con due finestre di luce, ed infine a sud in parte con i garage sub 39 e

sub 44 di altre ditte ed in parte con corpi condominiali (vano scala, ecc..), il tutto salvo migliori e più attuali confini.



Localizzazione palazzina B e punti di accesso

Per quanto concerne i millesimi di parti comuni, si precisa che il bene include la proporzionale comproprietà di tutti i corpi ed i servizi costituenti condominio relativi all'intero complesso (palazzina A e B). Come riportato nell'atto di vendita, *non costituiscono corpi condominiali: i posti auto all'aperto, tutti gli spazi a verde o a terrazza costituenti pertinenze esclusive degli appartamenti a piano rialzato, i lastrici solari, i volumi tecnici e i locali di sgombero realizzati nel piano copertura dell'edificio e la relativa area libera sovrastante.*

Il bene oggetto di stima, avente accesso autonomo sia dalla corsia di manovra del piano seminterrato sia da un vialetto che costeggia l'area destinata a giardino, fa parte di un fabbricato (pal. B) in cemento armato con copertura piana a tre elevazioni fuori terra.

Il fabbricato si trova nella parte sud del comune di San Gregorio, fuori dal centro storico e prossima alla via Madonna delle Lacrime, importante arteria di collegamento.

Gli edifici della zona, come il fabbricato ospitante il bene pignorato, sono di modesta elevazione (max tre elevazioni f.t.), costituiti generalmente da palazzine e ville a carattere residenziale.

L'area è dotata di diversi servizi ubicati nelle immediate vicinanze.

Il locale di deposito sito al piano seminterrato, raggiungibile sia da una scala esterna sia dalla scivola carrabile, è composto da un ampio ambiente pilastrato con servizio igienico e vano sottoscala e da un ulteriore piccolo vano destinato a lavanderia con accesso autonomo dall'esterno (7,93 mq).

Sebbene l'indirizzo catastale del bene sia indicato come Via Catania 77, in realtà il bene è accessibile dalla vicina via Trapani (n.3 accesso scivola carrabile e n.28 da cancello pedonale) (Foto 1 e 2).



Toponomastica palazzina B

Dopo aver varcato l'ingresso pedonale e percorso un vialetto d'ingresso, costeggiando il fabbricato, il bene si trova ai piedi di una scala esterna che immette su un corridoio che costeggia la facciata (Foto 3 e 4)

La facciata del fabbricato è intonacata e complessivamente in buono stato manutentivo. Le finiture interne sono di qualità media. Gli infissi esterni sono in pvc a nastro con apertura a vasistas sul lato ovest e scorrevoli sul lato est. Le porte esterne sono in ferro. I pavimenti sono costituiti da mattonelle in gres, mentre i sanitari sono in ceramica con rivestimento alle pareti in ceramica fino all'altezza di circa 2mt (Foto da 5 a 15).

L'impianto idrico ed elettrico sono sottotraccia, ma inattivi. Non risultano presenti certificazioni di conformità degli impianti.

Il costo di adeguamento impiantistico è sommariamente quantificabile in € 3.000,00.

Lo stato di manutenzione complessivo del deposito è mediocre, esso risulta affetto da ingenti problematica da risalita di umidità e da infiltrazione, ragion per cui sia le pavimentazioni sia le pareti, per circa un metro dall'attacco a terra, presentano efflorescenze, rigonfiamenti e distacchi (Foto 16 e 17). Sono presenti anche danneggiamenti

all'estradosso del solaio, dove a causa dell'ossidazione dell'armatura dei travetti sono esplose le pignatte del solaio, provocando la caduta di ampie porzioni di intonaco (Foto 18, 19 e 20).

I soffitti presentano un'altezza di 2,15 m, ma sotto le travi la quota si abbassa a 1,86 m (Foto da 21 a 26).

La superficie netta dell'unità è di 127,28 mq, mentre la lorda è di 145 mq.

Per il calcolo della superficie commerciale si applicheranno opportune percentuali di ponderazione per i vari ambienti componenti l'unità immobiliare. Tali percentuali, introdotte dal D.P.R. n. 138/98 e integrate dalla norma UNI 10750, hanno lo scopo di regolare l'importanza funzionale degli ambienti all'interno di un immobile, differenziando tra spazi principali ed accessori. Moltiplicando pertanto la superficie lorda di ogni ambiente con la corrispondente percentuale di ponderazione, si otterrà così la superficie commerciale totale, data dalla sommatoria delle summenzionate superfici ragguagliate.

Di seguito in tabella si riporta il calcolo della superficie commerciale (mq).

destinazione	Superficie (mq)	Coeff. Ragguaglio	Sup. commerciale (mq)
ambiente principale deposito	125,31	1	125,31
wc interno	4,41	0,5	2,21
sottoscala	3,74	0,5	1,87
lavanderia esterna	10,01	1	10,01
Superficie commerciale complessiva (mq)			139,40

Risposta al quesito m.

Al fine della ricerca del più probabile valore di mercato del cespite pignorato, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima sintetico-comparativo, basato sul confronto con i prezzi di vendita di immobili di analoga tipologia ubicati nella stessa zona ed aventi caratteristiche similari.

I valori di mercato che saranno applicati al bene sono stati ricavati da una puntuale indagine di mercato presso operatori immobiliari e banche dati delle quotazioni immobiliari. Tali valori tengono naturalmente conto dello stato di conservazione, dell'ubicazione e delle caratteristiche intrinseche dell'immobile e delle sue pertinenze. Gli importi imputabili alle spese necessarie al ripristino dei solai sfondellati ed alla deumidificazione degli ambienti (€13.350,00), oltre ai costi di adeguamento impiantistico (€ 3.000,00) saranno conteggiati ed inseriti a decremento del valore finale di stima (Tot da detrarre: € 16.350,00).

In relazione alle summenzionate indagini sono stati individuati sei immobili (comparabili, si rimanda agli annunci allegati), ubicati in aree limitrofe ed aventi caratteristiche simili al bene pignorato.

Tabella di comparazione e ragguaglio

comparabile	valore bene	mq	€/mq	Coeff stato conservativo	Coeff destinaz	Coeff correttivo	€/mq ragguagliato
1	110.000,00	144	763,89	0,8	1,1	0,88	672,22
2	165.000,00	170	970,59	0,85	0,9	0,77	742,50
3	69.000,00	103	669,90	0,9	1	0,90	602,91
4	38.000,00	70	542,86	1	1	1,00	542,86
5	120.000,00	175	685,71	0,85	1	0,85	582,86
6	190.000,00	460	413,04	1	1	1,00	413,04
						media	592,73

Attraverso l'applicazione di opportuni coefficienti correttivi, tenuto conto dei diversi stati manutentivi e delle differenti destinazioni, al fine di uniformare le caratteristiche dei comparabili con l'unità immobiliare oggetto di stima, tali beni sono stati 'rapportati' al bene pignorato, fornendo un prezzo medio 'applicabile' coerentemente all'immobile oggetto di esecuzione (si rimanda alla precedente tabella di comparazione e ragguaglio).

Il valore medio ragguagliato ottenuto è di 592,73 €/mq.

I dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate forniscono per l'area in questione e per la destinazione d'uso del bene valori compresi tra 600,00 e 1.000,00 €/mq. Considerato lo stato del bene, la mancanza di un portone d'accesso carabile e la modesta altezza dei soffitti, si è ritenuto congruo far riferimento al valore minimo, ossia 600,00 €/mq; si procederà quindi ad effettuare la media dei due valori (592,73 €/mq e 600,00 €/mq), ottenendo così: 596,37 €/mq in cifra tonda 596,00 €/mq. Il valore di 596,00 €/mq, moltiplicato per la superficie commerciale, fornirà il valore del bene dal quale poi saranno detratte le spese summenzionate.

$$596,00 \text{ €/mq} \times 139,40 \text{ mq} = \text{€ } 83.079,42$$

A tale importo come anticipato vanno detratte le spese pari ad € 16.350,00.

$$\text{€ } 83.079,42 - \text{€ } 16.350,00 = \text{€ } 66.729,42$$

Al fine di tener conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in misura del 20 % del valore stimato, si avrà:

$$\text{€ } 66.729,42 - 20\% (\text{€ } 13.345,88) = \text{€ } 53.383,54 \text{ che in cifra tonda fornisce il valore finale di € } 53.000,00.$$

Risposta al quesito n.

Sebbene la distribuzione del bene, avente un vano esterno e con accesso autonomo, possa consentire la vendita in due lotti distinti, non si ritiene che l'eventuale frazionamento possa garantire miglior e più proficuo esito di trasferimento; ciò considerata la modesta consistenza del bene da scorporare per costituire il secondo lotto. Per tale ragione si suggerisce la vendita in unico lotto.

Risposta al quesito o.

Si allega idonea documentazione fotografica esterna ed interna dell'immobile pignorato. È stata inoltre acquisita la planimetria catastale del bene, che si allega alla presente relazione.

Risposta al quesito p.

Il bene appartiene per intero alla società esecutata e pertanto non sarà necessaria alcuna azione di scorporamento relativa a eventuali quote indivise.

Risposta al quesito q.

Atteso che il bene oggetto di pignoramento è uno ed è interamente intestato alla società esecutata, non sarà necessario alcun progetto di divisione e la vendita sarà in unico lotto.

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

- visura catastale
- planimetria catastale
- atto di provenienza del 2012
- verbale di sopralluogo
- estratto di mappa
- ispezioni ipotecarie
- comparabili e valori OMI
- sentenze n.2647/2015 e n.911/2016
- permesso di costruire in sanatoria
- stralcio elaborato grafico allegato alla sanatoria

ASTE
GIUDIZIARIE

- rilievo stato attuale
- documentazione fotografica

Catania, 22 ottobre 2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il CTU

Ing. Debora Pluchino

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Intera proprietà di un magazzino/ locale di deposito pilastrato facente parte di un edificio, sito nel comune di San Gregorio di Catania, contrada Pomaro via Catania n.77 edificio B scala B piano S1, riportato al N.C.E.U. del comune di San Gregorio di Catania al Foglio 3 part.Illa 381 sub 38 cat. C/2 mq 114.

Il cespite confina a nord con terrapieno sotto area condominiale, ad est con cortile condominiale, ad ovest con area annessa ad appartamento del piano rialzato di altra ditta, su cui prospetta con due finestre di luce, ed infine a sud in parte con i garage sub 39 e sub 44 di altre ditte ed in parte con corpi condominiali (vano scala, ecc..), il tutto salvo migliori e più attuali confini.

Il bene oggetto di stima, avente accesso autonomo sia dalla corsia di manovra del piano seminterrato sia da un vialetto che costeggia l'area destinata a giardino, fa parte di un fabbricato (pal. B) in cemento armato con copertura piana a tre elevazioni fuori terra.

La facciata del fabbricato è intonacata e complessivamente in buono stato manutentivo.

Le finiture interne sono di qualità media. Gli infissi esterni sono in PVC a nastro con apertura a vasistas sul lato ovest e scorrevoli sul lato est. Le porte esterne sono in ferro. I pavimenti sono costituiti da mattonelle in gres, mentre i sanitari sono in ceramica con rivestimento alle pareti in ceramica fino all'altezza di circa 2mt.

I soffitti presentano un'altezza di 2,15 m, ma sotto le travi la quota si abbassa a 1,86 m.

L'impianto idrico ed elettrico sono sottotraccia, ma inattivi. Non risultano presenti certificazioni di conformità degli impianti

Lo stato di manutenzione complessivo del deposito è mediocre

La superficie commerciale è di 139,40 mq.

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

Prezzo base d'asta: € 53.000,00.

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 709/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 53.000,00			
Ubicazione:			
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Intera proprietà di un magazzino/ locale di deposito pilastrato facente parte di un edificio, sito nel comune di San Gregorio di Catania, contrada Pomaro via Catania n.77 edificio B scala B piano S1, riportato al N.C.E.U. del comune di San Gregorio di Catania al Foglio 3 part.IIIa381 sub 38 cat. C/2 mq 114	Superficie commerciale	139,40 mq
Stato conservativo:		mediocre	
Descrizione:		Intera proprietà di un magazzino/ locale di deposito pilastrato facente parte di un edificio, sito nel comune di San Gregorio di Catania, contrada Pomaro via Catania n.77 edificio B scala B piano S1, riportato al N.C.E.U. del comune di San Gregorio di Catania al Foglio 3 part.IIIa381 sub 38 cat. C/2 mq 114. Il cespite confina a nord con terrapieno sotto area condominiale, ad est con cortile condominiale, ad ovest con area annessa ad appartamento del piano rialzato di altra ditta, su cui prospetta con due finestre di luce, ed infine a sud in parte con i garage sub 39 e sub 44 di altre ditte ed in parte con corpi condominiali (vano scala, ecc..), il tutto salvo migliori e più attuali confini. Il bene oggetto di stima, avente accesso autonomo sia dalla corsia di manovra del piano seminterrato sia da un vialetto che costeggia l'area destinata a giardino, fa parte di un fabbricato (pal. B) in cemento armato con copertura piana a tre elevazioni fuori terra. La facciata del fabbricato è intonacata e complessivamente in buono stato manutentivo. Le finiture interne sono di qualità media. Gli infissi esterni sono in pvc a nastro con apertura a vasistas sul lato ovest e scorrevoli sul lato est. Le porte esterne sono in ferro. I pavimenti sono costituiti da mattonelle in gres, mentre i sanitari sono in ceramica con rivestimento alle pareti in ceramica fino all'altezza di circa 2mt. I soffitti presentano un'altezza di 2,15 m, ma sotto le travi la quota si abbassa a 1,86 m. L'impianto idrico ed elettrico sono sottotraccia, ma inattivi. Non risultano presenti certificazioni di conformità degli impianti. Lo stato di manutenzione complessivo del deposito è mediocre.	
Particolari rilevanti ai fini della vendita		Si rimanda a quanto indicato in perizia.	
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:		Sì * si rimanda alla risposta quesiti d ed f	
Stato di occupazione:		libero	