

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

SESTA SEZIONE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: Relazione di consulenza tecnica d'ufficio disposta dal G.E. dott.ssa Mangiameli Nelly Gaia in merito alla procedura esecutiva immobiliare n. 714/2019 R.ES.;
Promossa da **Pop NPLS 2019 s.r.l.** contro [REDACTED]
[REDACTED]

Premessa.

A seguito decreto di nomina del 26/04/2024, il G.E. Dott.ssa **Mangiameli Nelly Gaia**, nominava consulente tecnico d'ufficio nella causa in epigrafe il sottoscritto, Geometra Giuseppe Mangiò, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Catania, al n° 2196, ed iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Giudice alla categoria Geometri n° 425, il quale con giuramento del 06/05/2024 accettava l'incarico. Lo scrivente C.T.U., sulla scorta di tutti gli elementi acquisiti, espone la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, che si articola nei seguenti paragrafi:

- a. identifichi esattamente i beni pignorati;
- b. verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento;
- c. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore;
- d. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i;
- e. segnali tempestivamente al giudice l'integrazione della documentazione
- f. accerti se sul bene gravano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli;
- g. provveda alla identificazione catastale dell'immobile;
- h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i.
- i. in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica, specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata;
- j. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme urbanistico/edilizie;

k. verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003;

l. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati.

m. elenchi ed individui i beni, evidenziando gli elementi utili per le operazioni di vendita.

n. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato;

o. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto;

p. alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna;

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.

1. Descrizione del mandato.

Il giudice dell'esecuzione sottopone all'esperto i seguenti 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 precedente;

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. in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica, l'esperto stimatore specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata, indicando:

qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti), se *ante* o *post* legge c.d. Ferrarini – Botta, L. n. 179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es., prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP, etc.); se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta, ai sensi del comma 49 bis dell'art. 31 della L. 23 dicembre 1998 n. 448, come da ultimo modificata dal Decreto Legge 23.10.2018, n.119; l'esperto stimatore determinerà, altresì, il costo dell'affrancazione dai vincoli, liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);

j. 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;

k. 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^o 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.

l. 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).**

m. 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;

n. 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;**

o. 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;

p. 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 I ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

q. 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;

r. 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.

TRASMISSIONE E DEPOSITO DI COPIA DELLA PERIZIA

L'esperto è invitato a redigere la relazione di stima a norma dell'art. 173 *bis* disp. att. c.p.c., provvedendo poi al deposito telematico ed al deposito di copia cartacea "di cortesia" per il giudice.

Copia della relazione dovrà essere inviata al debitore, anche se non costituito, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo posta ordinaria con ricevuta di ritorno, come previsto dall'art 173 bis disp. att. c.p.c.

Ai sensi del medesimo articolo ove il perito riceva osservazioni dalle parti nei quindici giorni anteriori all'udienza, dovrà intervenire personalmente e rendere i prescritti chiarimenti.

Al fine di consentire al giudice gli opportuni controlli, il perito deposita documentazione attestante la trasmissione della perizia alle parti, unitamente ad una dichiarazione in cui, per ciascuna parte, indica la data di spedizione / trasmissione.

Il perito dichiara di aver preso visione delle "RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO PER LA STIMA DI IMMOBILI MOD.4 REV." disponibili in Cancelleria.

Il giudice dell'esecuzione invita l'esperto a comparire senza ritardo (e comunque entro cinque giorni dalla ricezione dell'avviso) in cancelleria, prestando il giuramento di rito.

Il GE fissa il termine di giorni 120 dal giuramento per il deposito della relazione scritta; dispone in suo favore acconto di € 500,00, che pone a carico della parte procedente, da corrisponderci non oltre l'inizio delle operazioni peritali.

Riserva di fissare la data dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita, successivamente al deposito della relazione, completa di documentazione attestante l'invio al debitore.

Il giudice dell'esecuzione, infine, autorizza l'esperto:

- ad eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici;
- ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia di atti e documenti ivi depositati, con anticipazione delle spese;
- ad avvalersi, ove necessario, del mezzo proprio, con esonero della P.A. da qualsiasi responsabilità;
- ad avvalersi della collaborazione di un ausiliario solo ove assolutamente necessario all'espletamento del mandato e previa presentazione di specifica istanza motivata, cui andrà allegato il preventivo dell'onorario del collaboratore, da sottoporre al vaglio del g.e.

Si dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice.

a. identifichi esattamente i beni pignorati. - (Operazioni peritali)

Lo scrivente comunicava l'avviso di sopralluogo in data 10/05/2024 agli esecutati con raccomandata RR, con P.E.C. alla stessa data alla parte procedente, rappresentata inizialmente dall'avvocato Ferdinando TESTONI-BLASCO, trasmessa all'avvocato Alessandro BARBARO. Inizialmente era stata fissata la data per le operazioni al 30/05/24, ma su richiesta dell'esecutato, fuori sede per motivi di lavoro, è stato programmato un differimento al 03/06/2024 ore 17, confermato tramite PEC all'avvocato Alessandro BARBARO. Lo scrivente a detta data si è recato presso gli immobili citati nell'atto di pignoramento immobiliare, precisamente nel Comune di Catania (CT) in via Salvatore Raccuglia N. 6 **piano terzo, composto da 5,5 vani catastali**, distinto all'Agenzia del Territorio **al foglio 29, particella 1851 (ex part.lla 796), subalterno 6**, categ. A/3, classe 5° come risulta dall'allegato verbale di sopralluogo (**allegato B**). Il sottoscritto alle ore 17 veniva accolto dall'esecutato, assistito dall'avvocato Litrico Salvatore, per procedere all'interno dell'appartamento pignorato e dare inizio alle operazioni peritali, in assenza di rappresentante della parte procedente. Eseguiti i rilievi metrici e fotografici di ogni vano dell'appartamento, destinato a civile abitazione del nucleo familiare, lo scrivente procede al rilievo delle superfici esterne che, come i vani interni, risultano solo parzialmente coerenti alla planimetria catastale: si verifica, infatti, che il balcone e il terrazzo lato sud/est prospiciente via Salomone Marino risultano di fatto tutti verandati con infisso posto sul parapetto a chiusura completa, con pannelli di alluminio e vetri; il vano cucina risulta ampliato per una tramezzatura eliminata e l'eliminazione del vano lavanderia preesistente. Sul balcone a nord prospiciente via Raccuglia si nota un piccolo ripostiglio realizzato con pannelli e montanti in alluminio (dimensioni m. 1 x 1,45). L'appartamento confina su tre lati con cortile interno e su un lato con vano scala ed altro appartamento limitrofo a piano terzo, identificato con interno 6. Al piano terra risulta, con ingresso unico a saracinesca sul cortile esterno lato nord, la

piccola cantinola identificata catastalmente con sigla 6/F. Alle ore 18.15, confermata l'assenza di rappresentante per la parte procedente, si sospendono le operazioni peritali.

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

Dall'atto di pignoramento immobiliare consegnato il 2/08/2019, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania con presentazione del 19/09/2019 al numero reg. generale 37651 e registro particolare n. 27823 a favore di **BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA società Cooperativa A.R.L. codice fiscale 00026870881**

contro gli esecutati sig.ri [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED],

a cui risultano in proprietà per la quota di 1/2 ciascuno i seguenti immobili:

"1) appartamento per civile abitazione, sito in Catania in via Salvatore Raccuglia n. 6, posto al terzo piano dell'edificio ivi esistente, distinto con l'interno n. 6, composto da tre vani, ingresso, disimpegno, cucina, bagno e riposiglio, confinante con cortile comune su tre lati, con altro appartamento del piano, distinto con interno n.5, di proprietà di terzi e con vano scala, oltre all'annesso locale cantina a piano terra, distinto con la sigla 6/F, composto da un vano avente una superficie di circa mq 7, confinante con corridoio di disimpegno, e con altri locali cantina distinti con le sigle "E" e "G", di proprietà aliena, salvo altri."

Lo scrivente ha accertato che il pignoramento ha colpito esattamente la quota spettante ai debitori esecutati e che esiste corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione.

c. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore.

Gli esecutati hanno acquisito l'immobile pignorato per la piena proprietà giusta atto di compravendita del notaio Fabrizio GRASSI con sede in Trecastagni (CT) con numero repertorio 72521/19694, rogato il 19/07/1994 e registrato ad Acireale il 3/08/1994 al

n.1703, trascritto a Catania il 10/08/1994 ai nn. 27715/20475. (allegato H – atti di compravendita).

d. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i.

Da un'analisi della relazione notarile presente nel fascicolo di parte e da altri elementi acquisiti, lo scrivente ha avuto modo di accertare la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data del pignoramento immobiliare. L'immobile oggetto della procedura esecutiva risulta agli esecutati per l'intera proprietà così pervenuto:

L'ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI con atto di compravendita del notaio Tamburino Gaetano con sede a Catania del 4/11/1986 con repertorio n.155832 racc. n.15143, registrato a Catania il 21/11/1986 vende in piena proprietà al [REDACTED]

[REDACTED], i quali con atto di compravendita del 4/03/1991 rep.161450 Racc.17930 trasferiscono ai coniugi in comunione dei beni [REDACTED]

[REDACTED], i quali con atto di compravendita del 19/07/1994 trascritto il 10/08/1994 N.Reg. gen. 27715 e Part. 20475 trasferiscono ai signori [REDACTED] coniugati in regime di comunione.

L'unità immobiliare distinta alla partita 42305 censita al foglio 29 p.lla 796 (attuale part.1851) sub.6, sita in Comune di Catania, nella via Salvatore Raccuglia n.6 (in Catasto via Eugenio Aguglia n.6), e più precisamente:

~ appartamento per civile abitazione, posto al terzo piano dell'edificio ivi esistente, composto da cinque vani e mezzo catastali e della superficie catastale di metri quadrati novantanove (mq.99), incluse le aree scoperte, confinante con cortile comune su tre lati, con altro appartamento del piano, distinto con l'interno (5), di proprietà di terzi e con vano scala, oltre all'annesso locale cantina a piano terra, distinto con la sigla 6/F, composto da un vano avente una superficie di circa mq. 7 (sette), confinante con corridoio

di disimpegno, e con altri locali cantina distinti con le sigle "E" e "G", di proprietà di terzi, salvo migliori e più attuali confini. Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto dei Fabbricati del detto Comune al foglio 29, particella 1851 (ex particella 796), subalterno 6, zona censuaria I, categoria A/3, classe 5, vani 5,5, (indirizzo errato -via Eugenio Aguglia n.6), piano T-3, RC. € 511,29.

e. segnali tempestivamente al giudice l'integrazione della documentazione.

Non si richiedono integrazioni da parte dello scrivente.

f. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.

Dall'analisi della documentazione presente nel fascicolo e da recente verifica (allegato L ispezioni ipotecarie) si evidenziano le trascrizioni e le iscrizioni pregiudizievoli da cancellare con il decreto di trasferimento. Nel ventennio preso in esame, l'immobile è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

— IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Catania il 23 febbraio 2012, ai nn.10140/792 di formalità, a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. P.A. e contro [REDACTED] sopra generalizzati, per un montante di Euro 94.500,00 (novantaquattromilacinquecento/00) a garanzia di un capitale di originari Euro 63.000,00 (sessantatremila/00), nascente dall'atto di mutuo del 22 febbraio 2012, gravante l'immobile pignorato.

— PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, per cui si procede, trascritto a Catania il 19 settembre 2019, ai nn.37651/27823 di formalità, a favore della Banca Agricola di Ragusa S0c.Coop. P.A. con sede legale in Ragusa, nel viale Europa n.65, codice fiscale 00026870881, e contro [REDACTED] medesimi suddetti, gravante l'immobile pignorato.

g. provveda alla identificazione catastale dell'immobile.

Dalle recenti ricerche catastali storiche l'immobile oggetto della procedura esecutiva risulta così censito (allegato C – certificazione storica catastale):

Informazioni riportate negli atti del catasto al 03/06/2024 - **Dati identificativi:** Comune di CATANIA (C351) (CT) Foglio 29 Particella 1851 Subalterno 6.

Classamento: rendita € 511,29, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, Indirizzo: Via Eugenio Aguglia (indirizzo errato in atti) n.6 piano T – 3

Dati di superficie: totale: 99 mq. Totale escluse aree scoperte : 91 mq.

Intestati catastali:

1. [REDACTED]

- Diritto di Proprieta' per 500/1000.

1. [REDACTED]

Diritto di Proprieta' per 500/1000.

Dati identificativi dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 27/10/2016

Immobile predecessore

Comune di CATANIA (C351) (CT) Foglio 29 Particella 796 Subalterno 6 dal 27/10/2016

Immobile attuale

Comune di CATANIA (C351) (CT) (costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl. 29 p.lla 796 sub 6 per allineamento mappe) Partita: 42305.

Foglio 29 Particella 1851 Subalterno 6

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di CATANIA (C351)(CT)

Foglio 29 Particella 796 Sub.6

1. **GESTIONE CASE PER I LAVORATORI** Impianto meccanografico del 30/06/1987, dall'impianto al 04/03/1991

Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1- impianto)

1. [REDACTED]

dal 04/03/1991 al 19/07/1994

Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 04/03/1991 Pubblico ufficiale NOT.G. TAMBURINO Sede CATANIA (CT) Repertorio n. 161450 Sede CATANIA (CT) Registrazione n. 4471 registrato in data 21/03/1991 – COMPRAVENDITA Voltura n. 9724.1/1991 in atti dal 25/11/1993

2. [REDACTED]

dal 04/03/1991 al 19/07/1994 **Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 2)**

3. Atto del 19/07/1994 Pubblico ufficiale NOT. F. GRASSI Sede TRECASTAGNI (CT) Repertorio n. 72521 - COMPRAVENDITA Voltura n. 15184.1/1994 in atti dal 31/10/1996.

1. [REDACTED]

dal 19/07/1994 al 19/07/1994 **Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 3)**

2. [REDACTED]

dal 19/07/1994 al 19/07/1994 **Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 3).**

Si nota che dalla planimetria catastale allo stato di fatto l'immobile differisce per la distribuzione interna dei vani, per la veranda regolarizzata da inserire e per la variazione nella cantina di pertinenza con accesso unico esterno. Per l'aggiornamento e rettifica catastale della planimetria catastale allo stato di fatto attuale si ipotizza una spesa di € 800,00.

h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i.

L'immobile oggetto del procedimento è ubicato nel Comune di Catania, in via *Salvatore Raccuglia n. 6*, al piano terzo, Categoria catastale **A/3** con destinazione a civile abitazione; ricade urbanisticamente in "zona F" (Edilizia Convenzionata) del P.R.G. del 1964 quartiere C.E.P. del Comune di Catania (riferimenti relativi al periodo di costruzione dello stabile).

i. - accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia, in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica, l'esperto stimatore specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata.

L'unità immobiliare, dalla verifica agli atti dell'archivio urbanistico storico di Catania, risulta edificata nell'anno del 1970 con regolare licenza edilizia n. 469 del 14/08/1969 e relativa abitabilità. Si allegano documenti degli atti autorizzativi e riferimenti relativi alla concessione con grafici di progetto approvato risalenti al periodo di costruzione. Non sussiste alcun diritto di superficie o diritto di area a favore di altro ente e non è previsto vincolo di prelazione a favore dell'Istituto Autonomo Case Popolari. Si allega attestazione del dirigente di Area I.A.C.P. del responsabile del Patrimonio del comune di Catania. (allegato E – M -H) e copia atto originario.

i. verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria.

Dall'accesso agli atti documentali dell'istituto autonomo case popolari e al Comune di Catania si riscontrano documenti relativi alle richieste in sanatoria per le verande eseguite sul prospetto lato di via Salomone Marino e variazione interne di tramezzature con richieste ai sensi della legge del 28/02/1985 n.47 e pagamento della relativa oblazione (Allegato – N – istanza e oblazioni). Dette documentazioni non dichiaratamente approvate si intendono acquisite per tacito assenso dal comune. Si nota altro box/ripostiglio nel balcone prospiciente via Raccuglia che può essere facilmente rimosso o autorizzato con C.I.L.A. e documentazione tecnica con una spesa presunta di € 800. È necessario l'aggiornamento catastale della planimetria dell'appartamento, con denuncia

dello stato attuale dell'immobile tramite pratica DOCFA e con ulteriore spesa di circa € 800.

k. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi

L'immobile pignorato, per quanto dichiarato dall'esecutato residente, e verificato dallo scrivente, è in uso allo stesso nucleo familiare.

l. elenchi ed individui i beni.

L'unità immobiliare è ubicata in zona periferica del comune di Catania nella fascia suburbana, il quartiere è denominato Monte Po' ed è ben collegato viariamente alla circoscrizione ed all'asse viario tangenziale della città. La zona presenta fabbricati limitrofi di tipo simile, cioè palazzine di tipo popolare da tre o più elevazioni dello stesso periodo storico di costruzione e antecedenti, è servita da parecchie attività commerciali ed è vicino al presidio ospedaliero Garibaldi di Nesima. L'immobile è censito all'Agenzia del Territorio di Catania ai fabbricati **al Foglio 29 Particella 1851 Subalterno 6 (ex particella 796)**, consistenza mq. 91, categoria A/3 (abitazioni di tipo economico), rendita € 511,29 a), unità immobiliare sita in Comune di Catania, nella via Salvatore Raccuglia n.6 (in Catasto erroneamente ubicata in via Eugenio Aguglia n.6), e più precisamente: appartamento per civile abitazione, posto al terzo piano (senza ascensore) dell'edificio ivi esistente, composto da cinque vani e mezzo catastali e della superficie catastale di metri quadrati novantanove (mq.99) incluse le aree scoperte, confinante con cortile comune su tre lati, con altro appartamento del piano, distinto con l'interno 5, di proprietà di terzi e con vano scala, oltre all'annesso locale cantina a piano terra, distinto con la sigla 6/F, composto da un vano avente una superficie di circa mq. 7 (sette), confinante con corridoio di disimpegno, e con altri locali cantina distinti con le sigle "E" e "G", di proprietà di terzi. Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto dei Fabbricati del detto Comune al foglio 29, particella 1851 (ex particella 796), subalterno 6, zona censuaria 1, categoria

A/3, classe 5, vani 5,5, (via Eugenio Aguglia - indirizzo in atti catasto errato) Via Salvatore Raccuglia n.6, piano T-3°, Rendita Catastale € 511,29.

Di fatto si accede all'immobile pignorato, ubicato nello stabile complessivamente composto da tre scale con numeri civici 6 - 8 - 10 e relativi appartamenti, dal cancello pedonale e cancello carrabile scorrevole. Si procede da cortile comune e successivamente da portone condominiale, che accede all'androne ed alla scala condominiale che conduce al piano terzo. Nel pianerottolo del terzo piano sono ubicati due unità immobiliari, l'interno cinque confinante con l'unità pignorata e l'immobile in questione, a cui si accede da porta blindata. Si entra in una saletta d'ingresso ed in continuità è presente un disimpegno che conduce ai vani quali: la cucina abitabile, con sbocco esterno finestrato e con porta finestra su terrazzo a livello verandato prospiciente a sud e su via Salomone Marino, il bagno finestrato, la cameretta con sbocco da porta finestra sulla veranda citata, il ripostiglio, la stanza da letto con sbocco a porta finestra sul balcone prospiciente via Raccuglia, ampio salone con sbocco a porta finestra sullo stesso balcone in cui è ubicato box/ripostiglio in alluminio e pannelli.

L'aspetto manutentivo interno dell'appartamento è buono, le pareti sono genericamente tinteggiate con idropittura, ad eccezione della cucina, con rivestimento murale nell'angolo cottura, e del bagno, con rivestimento murale di colore bianco con striature, oltre alcuni decori murali con lastre di pietra naturale in parte del balcone e del terrazzo.

La pavimentazione in gress di colore beige si estende a tappeto per tutto l'immobile, esclusi il balcone ed il bagno. Gli impianti elettrico, citofonico, tv, idraulico sono funzionanti e realizzati sottotraccia, la conformità tecnica si presume idonea per l'epoca ma da verificare per la sicurezza e le nuove normative in argomento (Allegato F – foto).

Si nota installazione di un climatizzatore nel vano salone. Al piano terra si verifica l'esistenza della cantinola n.6/F con attuale accesso unicamente con saracinesca metallica dal cortile; l'accesso interno dal disimpegno comune risulta attualmente murato. Le pareti

ed il tetto sono intonacate, una parte del soffitto è compartimentata da un ammezzato ad altezza m.2,20.

- L'appartamento ha internamente le seguenti superfici per vano, con altezza media interna dei vani di m. 3,00. Le superfici effettivamente rilevate degli ambienti sono di seguito indicate:

1)	ingresso	m ²	2,70
2)	disimpegno	m ²	10,67
3)	cucina abitabile	m ²	12,00
4)	W.C.	m ²	3,58
5)	cameretta	m ²	11,12
6)	stanza da letto	m ²	15,65
7)	ripostiglio	m ²	3,50
8)	salone	m ²	19,70
	totale superf. utile coperta	m²	<u>78,92</u>

incidenza tramezzature e muri perimetrali m² 11,00

-superficie commerciale coperta (con tramezzi e muri) m² **89,92**

Superfici esterne (pertinenze esclusive d'ornamento):

9) balcone via Raccuglia m² 14,20

mq. 14,20 Omogeneizzato al 30% = m² **4,26**

-Pertinenze esclusive accessorie (comunicanti con vani principali 50%)

10) veranda su via S. Marino m² 14,39

mq. 14,39 Omogeneizzato al 50% = m² **7,20**

-Pertinenze esclusive accessorie (non comunicanti 25%)

11) Pertinenza mq.10 al 25% (cantinola a piano terra) m² **2,50**

Totale superfici d'ornamento e pertinenza = m² **13,96**

A- Totale superficie utile (mq. 78,92 + 13,96) = m² 92,88

B- Totale superficie commerciale (mq. 89,92 + 13,96) ≡ m² 103,88

m. determini il valore di ciascun immobile (*Valutazione*).

La determinazione dell'attuale valore di mercato degli immobili si ottiene tenendo conto dello stato in cui si trovano, dei loro pregi, dei difetti e di tutte le altre caratteristiche sia intrinseche che estrinseche (vedasi paragrafi "descrizione dell'immobile" e "stato di fatto"). Secondo la dottrina estimativa tale valore risulterà come media dei valori ottenuti applicando i seguenti metodi di stima: nel caso specifico verranno applicati il metodo "sintetico" e quello "analitico" che verranno di seguito esposti. Al fine di fornire il valore netto dell'immobile oggetto della procedura saranno detratti dal valore finale di stima: gli eventuali costi e sanzioni di regolarizzazione urbanistica e catastale, di adeguamento alla conformità degli impianti e le eventuali morosità per spese condominiali non pagate oltre alle somme dovute in base alla **riduzione del valore** di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene.

Valutazione a mezzo metodo sintetico: Questo metodo consiste nell'effettuare una serie di indagini di mercato, riferite al momento della stima, per immobili della stessa tipologia e zona. Il parametro utilizzato, desunto in parte dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per immobili, viene adeguato alle condizioni generali ed alle caratteristiche dell'immobile considerato e applicato per la superficie commerciale determinata. Il calcolo della **superficie commerciale** dell'immobile, (rif. al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138) che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria, si determina misurando la superficie coperta al lordo delle murature interne ed esterne, misurando la superficie delle pertinenze/aree esterne ed omogeneizzandole per ottenere la superficie commerciale totale. Il **valore commerciale** scaturisce, oltre che dalle suddette indagini di mercato, dal prodotto della superficie commerciale per l'indice, proposto €/m² dalle quotazioni OMI, più appropriato, con adeguamenti di stima relativi allo stato di fatto

dell'immobile considerato in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed al valore medio di vendita di immobili simili.

Valutazione a mezzo metodo analitico: Questo metodo consente di pervenire al giudizio di stima tramite la capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto ottenibile dall'immobile. Si valuta il valore mensile dell'affitto, alla data di redazione della presente perizia, in base alle contrattazioni di mercato locale. Il prodotto della superficie utile netta (la superficie utile netta si misura al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne "Superficie Equo canone: Legge 392 del 27.07.1978") per i dati delle quotazioni OMI (Allegato H) adeguati alle caratteristiche dell'immobile e ai dati di mercato (€/mq. x mese) per 12 fornisce il reddito **annuo lordo**. Il **reddito annuo netto** si ricava sottraendo al reddito lordo così determinato, le spese per i lavori periodici di manutenzione ordinaria e straordinaria, le imposte, le spese di sfitto e le inesigibilità; tali spese si stima che ammontino a circa il 30% del reddito lordo. Successivamente per il tipo di immobile si assume un tasso di capitalizzazione (derivante dal rapporto fra reddito annuo ricavabile e relativo valore di similari immobili della zona) che per gli immobili oggetto di stima è pari al valore $r = 0,03$. Si divide quindi il valore del reddito netto annuo per il tasso di capitalizzazione ottenendo quindi il **valore venale analitico** dell'immobile. Il valore dell'immobile sarà poi dato dalla media dei valori dei due metodi applicati. Per quanto descritto sopra si procede all'applicazione dei criteri di stima sul compendio immobiliare pignorato:

- **immobile destinato ad abitazione di tipo economico ubicato al piano terzo** censito all'Agenzia del Territorio di Catania ai fabbricati **al Fg. 29, particella 1851(ex part.796), subalterno 6**, consistenza mq.91, vani 5,5, categoria A/3, rendita € 511,29, con pertinenza di cantinola al piano terra distinta con sigla 6/F.

Toponomastica attuale ubicazione via Salvatore Raccuglia n. 6, superfici rilevate attuali

Totale superficie utile:

92,88 m²

Totale superficie commerciale:

103,88 m²

In seguito ad indagini di mercato svolte nella zona, si è accertato che il valore medio per compravendita d'immobili simili per condizioni e tipologia si aggira max a € 770 al metro quadrato di superficie commerciale o lorda con un valore riferimento OMI per tipologia abitazioni di tipo economico di €/mq da 550 a 820, si considera per qualità e carenze **equo il valore di €/mq. 800** (Allegato H quotazioni rif. OMI).

Secondo il metodo sintetico si ha quindi: **valore venale sintetico dell'immobile:**

$$V_s = 103,88 \text{ m}^2 \times \text{€}/\text{m}^2 800,00 = \text{€ } 83.104,00.$$

Da indagini di mercato condotte dallo scrivente e dalle caratteristiche/carenze proprie dello stesso immobile (verificati i dati OMI, per abitazioni economiche, che per affitti in zona oscillano da **2,00 a 3,00 €/mq** e per abitazioni civili fino a **4,00 €/mq.**) si perviene ad un valore del canone reale applicabile *per immobili tipo ubicati in zona* di **€ 4,00/m²**

Al mese con offerte sul mercato non inferiori ai 400 €/mese:

$$92,88 \text{ m}^2 \times \text{€ } 4,00/\text{m}^2 = \text{€ } 371,20. \text{ Al mese che si arrotonda a € } 370.$$

totale annuo pari a € 4440, per quanto detto sopra si ha:

$$\text{Reddito netto annuo: } R_n = (\text{€ } 4440 - 0,30 \times \text{€ } 4440) = \text{€ } 3108$$

Assumendo un tasso di capitalizzazione pari a 0,03 secondo il metodo analitico si ha:

$$\text{Valore venale analitico dell'immobile } V_a = 3108 / 0,03 = \text{€ } 103.600,00$$

Stima del valore attuale dell'immobile: Il valore dell'immobile si ottiene mediando i valori ottenuti con i due precedenti metodi di stima:

$$V = (V_s + V_a)/2 = \text{€ } (\text{€ } 83.104,00 + \text{€ } 103.600,00) / 2 = \text{€ } 93.352,00$$

- **Riduzione per ripostiglio in alluminio e pannelli per rimozione mq. 1,50, e/o regolarizzazione urbanistica spesa forfettaria totale: € 800,00.**

- **Riduzione per rettifica e aggiornamento catastale della planimetria: € 800,00.**

Totale ridotto per spese di regolarizzazione: € 91.752,00 - In cifra tonda si ha:

Valore di mercato dell'immobile: € 92.000,00, (diconsi Euro novantaduemila/00).

Riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi dei beni,

del 15% del valore dell'immobile stimato e ridotto € 92.000,00 *Valore di mercato dell'immobile, ridotto del 15% ovvero € 13.800,00, restano € 78.200,00 che si arrotonda a € 78.000,00 (valore di vendita dicono Euro settantottomila/00).*

n. indichi l'opportunità di procedere alla vendita.

Divisibilità. Ci troviamo alla presenza di una singola unità immobiliare, pertanto può attuarsi un piano di vendita in un lotto unico.

o. alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna.

Si allegano al punto F - relazione fotografica, ed al punto D - planimetria dell'immobile.

Il sottoscritto ha determinato quanto sopra in base a considerazioni obiettive ed al ragionamento razionale, secondo scienza e coscienza, con esattezza e diligenza, al fine di far conoscere al Giudice la verità.

Catania,

Il C.T.U.

(Geom. Giuseppe Mangiò)

ALLEGATI:

A – Verbale sopralluogo

B – planimetria stato di fatto

C – certificazione storica Catastale

D - planimetria catastale

E – concessione Edilizia abitabilità e grafici

F - relazione fotografica

G - quotazioni O.M.I.

H –atti compravendita e istanze legge 1985 n.47 e oblazioni

I – certificazione invii alle parti

L – ispezioni ipotecarie

M – attestazione I.A.C.P. Catania