



dott. ing. Michele Di Giovanni

Studio Tecnico di Ingegneria Civile

95125 Catania - via Prete Novelli 159
tel. (+39) 095 339128 - 338 8125872
e-mail: m.digiovanni@inveind.it

TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Avv. Venera FAZIO

Procedimenti n° 728/2020 R.G.E.I.
promosso da

PRISMA SPV S.r.l.
contro

RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ALLEGATI

- All. n° 1: Documentazione fotografica (n° 14 foto)
- All. n° 2: Visura catastale;
- All. n° 3: Estratto di mappa;
- All. n° 4: Planimetria catastale sub 1;
- All. n° 5: Planimetria catastale sub 2;
- All. n° 6: Certificato di destinazione urbanistica
- All. n° 7: Riscontro titoli edilizi Comune;
- All. n° 8: Stralcio sanatoria altro sub;
- All. n° 9: Verbale di sopralluogo

Il C.T.U.
(dott. ing. Michele Di Giovanni)

Archivio file	Archivio	Ultima revisione	Data consegna	Note
...\Prisma - (530)	2024			



TRIBUNALE DI CATANIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice Esecutore Avv. Venera FAZIO

Procedimento n° 728/2020 R.G.E.I.

promosso da

PRISMA SPV S.r.l.

c/

e

C.T. U. dott. ing. Michele Di Giovanni

RELAZIONE

Indice: 1. Premessa; 2. Svolgimento delle operazioni peritali; 3. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato;
4. Conclusioni.

1. Premessa.

Il G.E. con decreto notificato in data 15.04.2024, nominava il sottoscritto dott. ing. Michele Di Giovanni, con studio in Catania via P. Novelli n° 159, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania col n° 3284, nonché all'Albo dei consulenti tecnici d'ufficio al n° 1764, quale c.t.u. nel procedimento iscritto al n. 728/2020 del Registro Generale Esecuzioni Immobiliari promosso da Prisma SPV S.r.l. c/ _____ e _____, questi ultimi d'ora innanzi detti debitori.

Conferì l'incarico di identificare i beni pignorati, la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento, la proprietà e l'eventuale comproprietà con altri soggetti, la provenienza del bene nel ventennio anteriore al pignoramento, la completezza della documentazione, le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, l'identificazione catastale, la destinazione urbanistica e la conformità alle norme urbanistiche, l'eventuale sanabilità in caso di abusi edilizi, la detenzione del bene, descrizione dei beni pignorati e la loro





stima, l'eventuale divisione in lotti, nonché il piano di divisione nel caso di beni in comproprietà. Per l'espletamento dell'incarico è stato assegnato il termine di giorni centoventi decorrenti dal giuramento.

2. Svolgimento delle operazioni peritali.

Previo avviso a mezzo di lettere raccomandate o pec si dava inizio alle operazioni peritali fissate per il giorno 15.05.2024, alla cui data tuttavia nessuno presenziava per entrambe le parti.

Si verificava successivamente che la debitrice _____ risulta sconosciuta all'ultimo recapito noto e non ha provveduto al ritiro della corrispondenza inviata direttamente presso il bene pignorato, mentre il curatore dell'eredità di _____ non ha presenziato in quanto, raggiunto telefonicamente, ha dichiarato di non essere in possesso delle chiavi dei beni immobili.

Dopo ulteriori vani tentativi di reperire il recapito della debitrice è stata avanzata istanza di accesso forzoso in data 20.05.2024, il quale è stato autorizzato con provvedimento del 25.06.2024, unitamente alla nomina del custode.

Presi contatti con la Questura di Catania si poteva esperire l'accesso forzoso in data 17.07.2024 alle ore 9,30, avendone dato comunicazione anche alle parti con recapito certo.

Alla suddetta data, alla presenza continua del custode Avv. Mariarosaria Gulisano e della Polizia di Stato, avvalendomi dell'opera di fabbro di operaio appositamente contattato, si procedeva ad eseguire l'ispezione ai beni immobili.

Si esperiva pertanto il necessario sopralluogo accertando la consistenza del compendio pignorato, effettuando contestualmente il rilievo metrico e fotografico. Al termine è stato redatto il verbale di sopralluogo che si allega alla presente (All. n° 16),



consegnando le nuove chiavi di una delle porte al custode.

In data 19.07.2024, prot. 321117, è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Catania, ottenendo il documento che si allega alla presente (All. n° 6).

3. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.

a) Identificazione dei beni pignorati

Dalla visura catastale (All. n. 2), oltre che dalla relazione notarile a firma del dott. Antonio Trotta, Notaio in Pavia, alla data del 19.01.2021 si rilevano i seguenti dati identificativi del NCEU:

1) Abitazione popolare in Catania via Fossa della Creta n° 82:

<i>fg</i>	<i>part</i>	<i>sub</i>	<i>categ</i>	<i>Classe</i>	<i>consist.</i>	<i>sup.</i>	<i>r.c.</i>
30	106	1	A/4	3	4 vani		€ 115,69

2) deposito in Catania via Fossa della Creta n° 82:

<i>fg</i>	<i>part</i>	<i>sub</i>	<i>categ</i>	<i>Classe</i>	<i>consist.</i>	<i>sup.</i>	<i>r.c.</i>
30	106	1	A/4	6	8 mq		€ 25,62

I due beni in catasto risultano in testa a:

- _____.

Entrambe le unità immobiliari sono ubicate al piano terra del fabbricato confinante a sud con via Fossa della Creta, ad est con fabbricato aderente in testa a terzi, a nord con terreno in testa a terzi, ad ovest con fabbricato aderente in testa a terzi.

b) Verifica dei dati nell'atto di pignoramento.

I suddetti dati identificativi del compendio pignorato corrispondono a quelli



indicati nell'atto di pignoramento del 22.12.2020, rep. 7770, e nella nota di trascrizione del 11.01.2021 rep. 725/580 del registro generale di Catania.

Si annota che nei documenti catastali è riportato anche il secondo nome del primo debitore, mentre ciò non risulta nell'atto di pignoramento.

c) Proprietà dei beni.

Dalla visura catastale i beni pignorati risultano in testa ai debitori eseguiti come segue:

- _____,
proprietario per l'intero in virtù di successione per morte di _____.

La certificazione notarile riporta la proprietà in testa a _____ nata in _____
c.f. _____.

d - e) Provenienza dei beni.

Dalla predetta certificazione notarile si verifica la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento e precisamente alle seguenti date:

- 17.06.2010: atto di compravendita trascritto il 22.06.2010 ai nn. 36831/21902 in favore dei debitori da potere di _____ nata a _____ il _____
in regime di separazione dei beni, _____ nato a _____ il _____
in regime di separazione dei beni, _____ nata a _____ il _____
_____ quale bene personale, _____ nato a _____ il _____
_____ quale bene personale, _____ nato a _____ il _____ quale bene personale, ognuno per 1/5 della proprietà;
- 27.02.2012: successione trascritta il 15.02.2013 ai nn. 9340/7848 in favore di _____ per morte di _____, la cui accettazione tacita di eredità





non è stata trascritta. Risulta la rinuncia all'eredità espressa da _____

nata a _____ il _____ con atto del Tribunale di Catania del
14.12.2011 ai nn. 3124/2011 e 5634/2011;

- 26.12.2009: successione trascritta il 07.10.2010 in favore di _____

_____, _____, _____, _____, _____

per 1/5 ciascuno per morte di _____ del 26.01.2009, c.f.

_____. Accettazione tacita di eredità trascritta il 22.06.2010 ai nn.
36830/21901;

- A _____ era pervenuto il terreno sul quale è stato edificato l'edificio per
titoli ultraventennali.

f) Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.

Dalla certificazione notarile in atti si rilevano le seguenti formalità
pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati:

1) Iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 17.06.2010 ai nn.
36832/9229 del 22.06.2010 per la complessiva somma di € 151.905,00 di cui €
101.270,00 per capitale a favore di Unicredit Family Financing Bank S.p.a. (_____)
contro i debitori per l'intera proprietà;

2) Trascrizione di pignoramento immobiliare del 11.01.2021 ai nn. 725/580, a favore
di Prisma SPV S.r.l. (_____) contro i debitori per la
piena proprietà.

g) Identificazione catastale.

I beni del compendio immobiliare pignorato sono censiti al NCEU del Comune
di Catania come segue:



<i>fg</i>	<i>part</i>	<i>sub</i>	<i>categ</i>	<i>Classe</i>	<i>consist.</i>	<i>sup.</i>	<i>r.c.</i>
30	106	1	A/4	3	4 vani		€ 115,69
30	106	2	C/2	6	8 m ²		€ 25,62

h) Destinazione di destinazione urbanistica.

È stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica (All. n° 6) presso il Comune di Catania del 22.08.2024 su istanza prot. 321117 del 19.07.2024, dal quale si rileva che il fabbricato del quale fanno parte i beni pignorati ricade, secondo lo strumento urbanistico vigente in "sede stradale", in "verde pubblico" a corredo di sede stradale ed in zona "F".

Inoltre:

- ricade in aree individuate come bene paesaggistico – aree art. 142 c. 1 lett. C;
- ricade in "aree con livello di tutela 1" del piano Paesaggistico;
- è interessata dal tracciato della metropolitana tratta "Stesicoro-aeroporto";
- ricade nella zona di influenza dell'aeroporto.

i) Conformità urbanistica.

Avendo inoltrato apposite istanze al Comune di Catania volte ad acquisire copie dei titoli abilitanti del fabbricato (istanze prot. 335274/2024 del 29.07.2024) ovvero avere accesso ai fascicoli per la visione di eventuali pratiche di sanatoria (istanza prot. 331823/2024 del 26.07.2024) è stato ricavato che per il fabbricato non sono stati rintracciati titoli edilizi (All n° 7) ed è stata prodotta copia di un'istanza di sanatoria (All. n° 8) che però è relativo al secondo piano dello stabile, quindi non di interesse per i beni in esame.

Pertanto, viste le caratteristiche costruttive del piano terra del fabbricato, la cui



costruzione risale agli anni cinquanta circa e comunque antecedente l'anno 1967, si ritiene sia stata realizzata in assenza di titolo abilitativo.

A seguito di richiesta formale inviata dal sottoscritto, il Comune di Catania ha rinvenuto la pratica di sanatoria che si allega alla presente (All. n° 8) che tuttavia non è relativa ai beni di interesse della presente procedura siti al piano terra in quanto dalle copie prodotte, in particolare dall'atto di proprietà, si evince essere relativa ad unità immobiliare sita al secondo piano.



j-k-j) Immobili abusivi.

Le unità immobiliari sono conformi alla rappresentazione grafica di cui alle planimetrie catastali e non presentano modifiche rispetto all'originaria costruzione, ad eccezione della parete in cartongesso che separa l'ingresso dalla scala di accesso ai piani elevati.



m-n) Formalità, vincoli e oneri.

Il vincolo per le unità immobiliari è relativo alla presenza della fognatura comune il cui pozzetto di ispezione è collocato nello spazio individuato come "cortile interno".



o) Censo, livello o uso civico.

Gli immobili non sono gravati da censo, livello o uso civico.



p) Spese gravanti sui beni.

I beni fanno parte di un condominio minimo non ufficialmente costituito e su di essi non gravano spese.



q) Occupazione dei beni.

Al momento del sopralluogo i beni erano liberi da ogni suppellettile ed in stato di abbandono non essendo utilizzati da svariati anni.

r) Descrizione del bene.

I beni pignorati sono ubicati in contrada Fossa della Creta, quartiere San Leone ed in prossimità del quartiere San Giorgio, nella semiperiferia ovest di Catania.

Il fabbricato del quale fanno parte i beni è individuato con cerchiatura di colore rosso nella seguente ortofoto.



Lo stabile è stato realizzato, nella porzione di interesse della procedura, con struttura portante in muratura e solai con putrelle in ferro. L'esterno dell'edificio

presenta scadenti condizioni di conservazione, le quali, oltre che sull'aspetto estetico, incidono sulla tenuta agli agenti atmosferici. A tal proposito si evidenzia che i prospetti laterali dell'edificio sono privi di intonaco, particolarmente sul prospetto ovest, mentre il fronte strada denota problematiche relative all'umidità di risalita congiunta con la vetustà del rivestimento esterno mancante in alcuni tratti.

L'accesso ai beni avviene dal civico n° 82 (foto n° 1 portone in ferro di destra) che immette su un corridoio comune delimitato allo stato attuale dalla scala che serve i piani superiori, il cui accesso è dato dal portone a sinistra, mediante una parete in cartongesso (foto n° 3) la cui posizione è stata riportata con tratto di colore rosso nella planimetria (All. nn. 4 - 5). Secondo quanto riportato nella planimetria catastale l'ingresso sarebbe in comune per tutte le unità dello stabile e quindi da ripristinare ovvero da definire urbanisticamente in accordo con gli altri condòmini.

Allo stato attuale il cortile ed il corridoio sono di stretta pertinenza delle due unità immobiliari. La superficie netta del cortile e del corridoio di accesso è di mq. 20.

Nella corte è presente la botola di ispezione della fognatura condominiale, presumibilmente del tipo a perdere.

r.1) Abitazione - sub 1

La distribuzione interna dell'abitazione è conforme alla rappresentazione di cui alla planimetria catastale (All. n° 4) componendosi di un corridoio ingresso (foto n° 4 - 5) che distribuisce la camera fronte strada (foto nn. 6 - 7), cucina (foto n° 8), bagno (foto n° 9) ed altro vano (foto n° 10). Tutti gli ambienti, ad eccezione della prima camera, prospettano sul cortile interno e sul corridoio di accesso prima descritto.

La superficie lorda coperta (compreso il 50% delle tamponature) dell'unità è pari a mq 72,50 per l'altezza libera interna di ml 4,05.

Le finiture interne dell'immobile sono di livello economico ed in pessime



condizioni di conservazione tali da prevedere il totale rifacimento per rendere l'abitazione normalmente fruibile, consistendo in:

- pavimento con mattonelle in cemento con scaglie di marmo notevolmente degradate da umidità;
- intonaco civile alle pareti, degradato per umidità in alcune porzioni delle tamponature sul lato est e fronte strada;
- rivestimento e pavimento del bagno con vetuste piastrelle di ceramica;
- sanitari in pessimo stato e impianto idrico sottotraccia non verificabile ma chiaramente di antica fattura;
- impianto elettrico sottotraccia non adeguato alla vigente normativa;
- infissi esterni in legno in pessimo stato di conservazione ed uso;
- porte interne danneggiate;
- nessun impianto di riscaldamento.

Tutta l'unità immobiliare è interessata da cospicua umidità di risalita da pavimenti e murature.

r.2) deposito - sub 2

L'unità è contigua all'abitazione ed ha accesso esclusivamente dalla corte. Gode di una finestra di luce affacciata su terreno di terzi.

L'ambiente ha finitura di intonaco civile e pavimentazione con piastrelle di ceramica in pessimo stato, infissi in legno in cattive condizioni.

La superficie coperta è di mq 11,10 per l'altezza di ml 4,05.

s) Valutazione del bene pignorato.

Premettendo che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo cui ogni bene potrebbe essere venduto se immesso in libero mercato, considerato la





metodologia di vendita all'asta, si potrebbe eseguire la valutazione secondo il criterio di stima per confronto mediando con il criterio analitico per capitalizzazione dei redditi.

Tuttavia il bene allo stato attuale non è abitabile per cui non è possibile ipotizzare una stima fondata sui canoni di locazione e pertanto si procede con la sola stima sintetica.

Rilevata la necessità di attribuire un valore confrontabile con altri immobili immessi nel libero mercato, si procede quindi alla stima secondo criterio sintetico di confronto con altri beni immobili simili per caratteristiche costruttive e di ubicazione riscontrati su servizi di compravendita, oltre che la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI).

Dall'indagine di proposte di vendita in internet si rilevano immobili residenziali nelle vicinanze di quelli oggetto della presente stima vengono posti in vendita con prezzi unitari medi di circa €/mq 700-800, i cui valori corrispondono con i prezzi base desunti da tabelle OMI per abitazioni di tipo economico in normali condizioni.

Tuttavia i predetti prezzi sono riferiti ad unità immobiliari che seppure economiche risultano immediatamente abitabili, a differenza di quelle oggetto della presente stima che necessitano di intervento edilizio.

Rapportato lo stato dei beni con quelli presi a confronto rispetto ai quali a fronte del peggiore stato di conservazione, ha il minimo vantaggio dell'ubicazione su strada primaria e la prossimità ad attività commerciali, si ritiene di potere adottare il valore massimo di €/mq 500,00.

Premesso che i due beni sebbene catastalmente separati assumono una maggior funzionalità e rilevanza se ceduti in unico lotto, considerata la superficie commerciale dei beni (S_{CV}) determinata dalla superficie lorda coperta e secondo le diverse destinazioni d'uso (100% unità residenziale – 60% deposito abitabile – 35%





corte), si ricava che la superficie della parte residenziale è:

$$S_{CV} = 72,50 + 11,10 \times 60\% + 20 \times 35\% = \text{mq } 86,16$$

Quindi il valore complessivo dei beni è:

$$V_C = \text{€}/\text{mq } 500,00 \times \text{mq } 86,16 = \text{€ } 43.080,00$$

Che viene arrotondato a:

$$V = \text{€ } 43.000,00$$



t) Valore per vendita all'asta.

Tenuto conto delle modalità di vendita dei beni e per l'assenza di garanzia per vizi, applicando la riduzione del 15-20%, si determina il valore di vendita all'asta:

$$\text{Sub 1 - 2: € } 43.000,00 \times 85\% = \text{€ } 36.550,00 \text{ arrotondato ad € } 35.000,00$$



u) Modalità di vendita frazionata e valutazione della quota indivisa.

Si ritiene di dovere procedere alla vendita in unico lotto per le due unità immobiliari.



v) Documentazione fotografica e planimetria catastale.

Sono allegati alla presente la documentazione fotografica (All. n° 1) dei beni immobili, l'estratto di mappa (All. n° 3), le planimetrie catastali (All. nn. 4 - 5).



w) Beni indivisi.

Ognuno dei beni risulta in testa per l'intero ai debitori.



x) Beni pignorati in quota.

I beni risultano pignorati per l'intera proprietà.





4. Conclusioni.

Si riporta di seguito la stima del compendio pignorato:

- 1) i beni immobili siti in Catania (CT), via Fossa della Creta n° 82, piano terra, in catasto al fg. 30 part. 106 sub 1 – 2, hanno valore commerciale complessivo pari ad € 43.000,00 al quale corrisponde il valore decurtato del 15-20% per la vendita all'asta pari complessivamente ad € 35.000,00;
- 2) è opportuno procedere alla vendita in unico lotto.

Avendo portato a termine il mandato conferito, si rassegna la presente relazione, manifestando la propria disponibilità per qualsiasi chiarimento dovesse rendersi necessario.

Catania, li 26.09.2024

il c.t.u.

(dott. ing. Michele Di Giovanni)

