

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: Relazione di consulenza tecnica d'ufficio disposta dal G.E. dott.ssa

Gallucci Floriana in merito alla procedura esecutiva immobiliare N°

**733/2013 R.E.S. promossa da UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT
BANK S.P.A. contro [REDACTED]**

Premessa.

A seguito decreto di nomina del 17-02-2016 (allegato A), il G.E. dott.ssa **Gallucci Floriana**, 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. 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:

1. descrizione del mandato;
2. operazioni peritali;
3. identificazione del bene pignorato;
4. descrizione dell'immobile pignorato;
5. occupanti e oneri condominiali;
6. catasto;
7. provenienza e titolarità;
8. conformità urbanistica ed anno di costruzione;
9. iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
10. valutazione;
11. piano di vendita;
12. allegati.

1. **Descrizione del mandato.** Il mandato, così come espresso nell'allegato A, richiede che il C.T.U.

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 expressa 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 diparentela 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. 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. In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di

istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obblazioni già corrisposte o da corrispondere;

k. verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a 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 obblazione 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.

l. In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

m. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

n. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;

o. verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;



p. accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

q. 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.

r. 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;

s. determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le



correzioni della stima, ivi compresa la **riduzione del valore di mercato** praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali **adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica**, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);

t. 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;

u. 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;

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

w. 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;

x. 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'apporzionamento 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 precedente.

L'ill.mo Giudice dott.ssa Gallucci assegnava al sottoscritto il termine di **giorni 90 (novanta) dal conferimento dell'incarico**, per il deposito della presente relazione di consulenza tecnica.

2. Operazioni peritali. Premesso che lo scrivente, in sede di richiesta delle certificazioni all'Agenzia del Territorio, notava che le due unità immobiliari citate nell'atto di pignoramento immobiliare risultavano con planimetrie graficamente identiche e così descritte nelle visure, la particella n. 18950 è stata soppressa, dando origine alla particella 10242 sub 29, con motivazione di bonifica identificativo catastale, per cui si riservava di prendere atto delle reali consistenze di detti immobili con il sopralluogo.

Le operazioni peritali hanno avuto luogo giorno 23 marzo 2016 alle ore 10.00, quando lo scrivente, previo avviso comunicato all'esecutato con lettera raccomandata, inviata il 05/03/2016 con ricevuta di ritorno, rimandata al mittente per compiuta giacenza, e con p.e.c. alla parte precedente, si è recato presso l'immobile citato nell'atto di



pignoramento immobiliare, precisamente nel Comune di Catania (CT), Via Susanna n.12 piano terzo, corrispondente ai dati catastali estratti dalla documentazione in fascicolo. Pertanto lo scrivente munito di dette planimetrie catastali degli immobili, ovvero foglio 69 particella n. 18950 sub.9 e foglio 69 particella 10242 sub 29, non trovando presente l'esecutato né l'avvocato della parte procedente, dopo aver chiesto informazioni ai vicini, è stato accolto dalla signora [REDACTED] la quale, casualmente in possesso delle chiavi, date dal proprietario per trattative intraprese in vista di successiva locazione dell'immobile, previo consenso richiesto telefonicamente alla sorella dell'esecutato, consentiva di accedere a detto immobile, come risulta dall'allegato verbale di sopralluogo (Allegato B). Lo scrivente ha proceduto al rilievo dell'immobile, riscontrando la totale incoerenza con le planimetrie rilasciate dall'ufficio del Territorio, sia nella sagoma che nella disposizione interna.

In virtù delle risultanze scaturenti dal sopralluogo e dai rilievi effettuati, nonché dalle ricerche espletate presso gli uffici competenti, si sono acquisiti gli elementi necessari che permettono di rispondere ai quesiti posti.

3. Identificazione dei beni pignorati. Dall'atto di pignoramento immobiliare, notificato il 22.04.2013, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 11/07/2013 al numero 39282 di registro generale e 32223 di registro particolare, a favore di "UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A." contro il debitore esecutato [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], a cui risulta il seguente immobile pervenutogli in piena proprietà per atto di vendita: *Abitazione in Catania Via Susanna n.12 piano 3°, in NCEU foglio 69 particelle 18950 sub 9 (ATTUALE 10242 sub 29, A/4, vani 2,5).* (allegato C cert. Catastale storica) lo scrivente ha accertato che il pignoramento ha colpito esattamente la quota spettante al

debitore esecutato e che esiste corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione.

4. Descrizione dell'immobile pignorato

la seguente unità immobiliare, facente parte dell'edificio in condominio sito in Catania, via Susanna n. 12 e precisamente: - appartamento di vecchissima costruzione sito al terzo piano, interno "TT", composto di due vani ed accessori, confinante: a nord con proprietà eredi [REDACTED] a sud con cortile comune ed altro appartamento, ad est con proprietà di [REDACTED] e ad ovest con via Susanna. Sono comprese tutte le parti comuni dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare, come per legge. (planimetria catastale **Allegato D**). Dai dati catastali risultano in precedenza, erroneamente, l'esistenza di due unità immobiliari quali: *particella 18950 sub 9* come da atto d'acquisto precedente a favore di [REDACTED] (allegato atto orig. E) successivamente soppressa, e che ha originato l'attuale particella *10242 sub 29* che è quindi l'unica unità immobiliare realmente esistente, attualmente censita al catasto. Inoltre la planimetria catastale fornita inizialmente dall'Agenzia Del Territorio risultava essere, erroneamente, propria di altra unità immobiliare, e quindi non coerente con la reale consistenza verificata nel sopralluogo; pertanto con ricorso in autotutela l'Ufficio ha fornito l'esatta planimetria corrispondente all'immobile pignorato.

Descrizione stato di fatto. L'immobile oggetto del procedimento è collocato in una zona urbana semicentrale del comune di Catania, provvista di servizi urbani, con edifici limitrofi di tipo popolare storici, ed economici di nuova costruzione. Il contesto condominiale in cui è inserito l'immobile è in condizioni manutentive fatiscenti, le facciate sono di colore bianco con intonaco per esterni di tipo civile liscio; a piano terra alcune parti dell'intonaco risultano sbrecciate. Dall'ingresso condominiale su via Susanna, con cancello in ferro e vetro retinato, si accede all'interno dell'androne



condominiale, pavimentato in granaglione di marmo di colore grigio; le pareti sono con intonaco liscio di tipo civile, pitturato ad acqua, ormai molto deteriorate; dall'androne si accede al cortile comune ed alla rampa di scale in marmo che conduce al terzo piano da cui, con camminamento su balconata di passaggio comune prospiciente sul cortile condominiale, si accede all'appartamento. L'appartamento è prospiciente su via Susanna con terrazzina verandata, e sul cortile comune interno con parete finestrata. Il vano d'ingresso consiste in una zona adibita ad angolo cottura e soggiorno, da cui si accede ad un servizio igienico con doccia e, dalla parte opposta, ad altro vano destinato a camera da letto con piccola finestra e con finestrone di accesso alla terrazzina verandata.

L'appartamento in questione ha internamente la seguente composizione, l'altezza interna dei vani è di m. 3,00. e le superfici effettivamente rilevate degli ambienti sono di seguito indicate:

1. Ingresso/soggiorno:	13,27 m ²
2. Angolo cottura:	2,90 m ²
3. bagno:	2,40 m ²
4. stanza da letto:	38,12 m ²
Totale superficie netta utile	56,69 m²
5. veranda in abuso su terrazzina	9,00 m ²

Rifiniture. L'appartamento ha pavimentazione a tappeto con mattonelle in gres e battiscopa di colore beige uguale per tutti i vani, esclusi i servizi igienici; il bagno ha pavimentazione in ceramica celeste chiaro e rivestimento murale con piastrelle dello stesso tipo ma di colore bianco; l'angolo cottura ha rivestimento murale con piastrelle di colore marrone, per un'altezza di m. 1,60; si evidenzia per la cottura dei cibi fornitura di gas metano da rete cittadina con tubazione standard; i muri sono qui rifiniti con



intonaco liscio di tipo civile pitturato ad acqua colore verde bottiglia. I muri ed i soffitti dei restanti vani sono tinteggiati con colore bianco per interni ad acqua tipo ducotone, ad esclusione del vano d'ingresso/angolo cottura, controsoffittato in legno perlinato tipo "pino di svezia". Il balcone verandato, delimitato da infissi in ferro e vetri ha chiusura con pannelli metallici nella parte bassa fino ad altezza di m. 1, con copertura tipo ondulina, è con pavimentazione in ceramica monocottura, di colore in gradazione di marrone sfumato. Gli impianti elettrico (assenza di interruttore generale termico differenziale) ed idraulico dell'appartamento sono sottotraccia e regolari per il periodo di realizzazione il vano soggiorno è fornito di impianto di climatizzazione, si nota impianto citofonico; all'esterno, sulla copertura dell'appartamento, vi è allocata vasca di riserva d'acqua collegata all'impianto idrico. Gli infissi sono tutti in ferro verniciato di colore bianco, le porte interne in legno tamburato su telaio in legno, esclusa la porta d'ingresso, in alluminio anodizzato color bronzo con controporta di sicurezza in metallo, ed esternamente con tettoia in ondulina di vetroresina soprastante l'uscio esterno. L'appartamento è in discrete condizioni manutentive. Carenze sotto il profilo della classificazione energetica, per le pareti esterne disperdenti, gli infissi inadeguati e controsoffittatura con probabile isolamento termico carente della copertura.

5. Occupanti e oneri condominiali. L'immobile non è occupato. Gli oneri condominiali, dati forniti dall'amministratore condominiale pro-tempore [REDACTED]

[REDACTED] non pagati negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia sommano ad euro 546,00. (allegato I)

6. Catasto. Dalle ricerche catastali l'immobile oggetto della procedura esecutiva risulta così censito:

- *Abitazione di tipo economico popolare foglio 69 particella 10242 sub 29, A/4, consistenza vani 2,5, zona censuaria 1 classe 6 rendita euro 116,20 posta a piano*



3°, rendita catastale € 315,56 sito in via Susanna n.12 piano 3. (Allegato C cert.

Catastale storica).

Lo scrivente, rilevando che la planimetria inizialmente richiesta per l'unità descritta era totalmente incoerente allo stato dei luoghi, chiedeva all'Ufficio del Territorio di associare l'esatta planimetria ricercata e descritta nelle certificazioni e negli atti, presentando il 04/04/2016 con prot.n. 67685 istanza in autotutela successiva alle indagini presso detti luoghi; quindi lo stesso ufficio ha fornito successivamente il giusto riscontro tra l'elaborato grafico planimetrico e l'unità immobiliare in questione. (allegato D planimetria catastale esatta e D1 planimetria errata). Inoltre gli immobili descritti nell'atto di pignoramento, anche se coerenti con la nota di trascrizione, sono relativi a due unità immobiliari, ma di fatto l'immobile è sempre stato uno solo, distinto in catasto **originariamente al fg.69 con particella n.18950 sub. 9 come da originario atto di vendita dell'anno 1981 stipulato tra [REDACTED], che vende a [REDACTED] (atto orig. allegato E); successivamente, con bonifica dell'identificativo catastale del 02/02/2011, l'immobile veniva identificato sopprimendo la precedente particella, variata con la nuova n. 10242 sub. 29 del fg.69,** (allegato C1 visura storica particella soppressa)

7. **Provenienza e titolarità.** Da un'analisi della relazione notarile presente nel fascicolo di parte e da ricerche eseguite personalmente presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catania, lo scrivente ha avuto modo di accettare la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data del pignoramento immobiliare. Si dà di seguito una descrizione della titolarità dell'immobile: l'esecutato Sig. [REDACTED] [REDACTED] detiene la piena proprietà dell'immobile (diritto di proprietà non di natura concessoria) pervenutogli per atto di vendita rogato dal Notaio PORTALE Carmela di Catania (CT) in data 07/11/2006, (ispezione ipotecaria Allegato F) trascritto presso la



C.RR.II. di Catania il 13/11/2006 al n. 42625 Reg. Particolare e 73437 Generale, a favore di: [REDACTED] coniugato e in regime di separazione dei beni.

8. Conformità urbanistica ed anno di costruzione.

Il fabbricato è di vecchissima costruzione e dalla documentazione estratta dall'archivio storico del Comune di Catania risulta uno stabile al civico n. 14 (numero civico comunque dello stesso stabile) di Via Susanna edificato con autorizzazione edificatoria del 23 febbraio 1946 del Commisario Prefettizio, secondo il progetto approvato con provvedimento del 06 febbraio 1946 n.219 nel rispetto della normativa urbanistica ed edilizia all'epoca vigente, non è determinabile con certezza assoluta la corrispondenza all'immobile ricercato e comunque essendo la costruzione avvenuta in data certamente anteriore al 1 settembre 1967 potrebbe ritenersi commerciabile. (allegato G documentazione archivio storico urbanistica)

La superficie corrispondente al terrazzino nella planimetria catastale, allo stato di fatto, risulta verandata e coperta; da indagini presso gli uffici comunali non risultano autorizzazioni per tale struttura né con presentazioni regolari né con istanze di condono (allegato L); non è possibile richiedere condono con L'art. 40 della L.47/85 – L. 724/94 e L. 323/03, poiché le ragioni del credito per cui si interviene sono successive all'entrata in vigore della presente legge. Peraltro non è autorizzabile comunque una veranda prospiciente su pubblica via oltre al vincolo condominiale sul decoro del prospetto principale. Si quantificherà pertanto in detrazione il costo di demolizione della struttura, di per sè precaria.

9. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. Dall'analisi della documentazione presente nel fascicolo di parte e dalle ricerche condotte dallo scrivente è emerso che le trascrizioni e le iscrizioni pregiudizievoli (allegato F) da cancellare con il decreto di trasferimento sono le seguenti:

Iscrizioni pregiudizievoli.

Ipoteca volontaria iscritta a Catania in data 13.11.2006 ai nn.73438/20815 con il montante di € 105.000,00, in dipendenza di atto di mutuo fondiario di euro 70.000,00 del 07/11/2006 del Notaio Portale Carmela di Catania (CT), Rep.n.37386/5576, a favore del BANCO DI SICILIA S.p.A., con sede in Palermo e domicilio ipotecario eletto in Catania, via S.Euplio 9, c.f. 05102070827, per la quota di 1/1, contro [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED], per la quota di 1/1, sopra il seguente immobile:

- abitazione di tipo popolare (A4) in Catania (CT), via Susanna n.12, vani 3,5, in catasto fabbricati al foglio 69 particella 18950 sub 9.

Trascrizioni pregiudizievoli.

- Pignoramento immobiliare trascritto a Catania in data 11.07.2013 ai nn.39282/32223 nascente da provvedimento notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Catania il 22.04.2013, rep.n.2708, a favore di UNICREDIT CREDIT MANGEMENT BANK S.p.A., con sede in Verona, c.f. 00390840239, per la quota di 1/1, contro [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED], per la quota di 1/1, sopra i seguenti immobili:

-abitazione di tipo popolare (A4) in Catania (CT), via Susanna n.13, p.3, in catasto fabbricati al foglio 69 particella 18950 sub 9.

-abitazione di tipo popolare (A4) in Catania (CT), via Susanna n.12, vani 2,5, in catasto fabbricati al foglio 69 particella 10242 sub 29.

10. 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 degli immobili" e "rifiniture"). Secondo la dottrina estimativa tale valore risulterà come

media dei valori ottenuti applicando i metodi di stima: nel caso specifico verranno applicati il metodo “sintetico” e quello “analitico”. Verranno di seguito esposti i due metodi di stima utilizzati che poi verranno applicati per l’immobile oggetto di procedura. Al fine di fornire il valore netto dell’immobile saranno detratte dal valore finale le somme dovute in base alle spese per la demolizione della parte abusiva.

Valutazione a mezzo metodo sintetico: Questo metodo consiste nell’effettuare una serie di indagini di mercato riferite all’epoca della stima, costruire una scala di valori unitari per immobili simili ed inserirc quello da valutare comparativamente nella scala. Si trasformeranno queste superfici in “superfici nette convenzionali”, moltiplicandole per un coefficiente pari a 1,00 per unità immobiliari con superficie superiore a 70,00, (in accordo con quanto a suo tempo stabilito nella legge 27/07/78 N° 392 – art. 13).

Valutazione a mezzo metodo analitico: Questo metodo consente di pervenire al giudizio di stima tramite la capitalizzazione del reddito ordinario netto ottenibile dall’immobile. Valutando il valore mensile dell’affitto alla data di redazione della presente perizia, in base ad una libera contrattazione di mercato, si calcola il reddito annuo semplicemente moltiplicando il valore mensile dell’affitto per 12, somma che rappresenta il reddito lordo medio annuo. Il reddito 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 simili 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 due valori su descritti.



Per quanto descritto sopra si procede all'applicazione dei criteri di stima per ogni singola parte dell'immobile pignorato:

Immobile sito nel comune di Catania, via Susanna n° 12, piano terzo, in catasto al foglio 69, particella 10242 sub 29 cat. A/4, cl.6 vani 2,5.

Superficie netta coperta reale:	56,69 m ²
Superficie terrazzina :	9,00 m ²
Superficie coperta convenzionale m ² (56,69)x1,10:	62,36 m ²
Superficie convenzionale accessori m ² (9,00)x0,25:	2,25 m ²
Superficie netta convenzionale totale:	64,61 m ²

In seguito ad indagini di mercato svolte nella zona si è accertato che il valore medio di mercato si aggira intorno ai € 800,00 al metro quadrato di superficie netta coperta;

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

$$V_s = 64,61 \text{ m}^2 \times €/m^2 800,00 = € 51688,00 \text{ (euro cincquantunomilaseicentottantotto/00)}$$

Da indagini di mercato condotte dallo scrivente e dallo stesso canone d'affitto in atto si perviene ad un valore del canone totale annuo pari a € 2400,00 (pari a € 250,00 al mese), per quanto detto sopra si ha:

$$\text{Reddito netto annuo: } R_n = (\€ 3000,00 - 0,30 \times € 3000,00) = € 2100,00$$

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

$$\text{Valore venale analitico dell'immobile } V_a = 2100,00 / 0,03 = € 70.000,00$$

Stima del valore attuale dell'immobile: Il valore dell'immobile nelle condizioni attuali in cui si trova si ottiene mediando i valori ottenuti con i due precedenti metodi di stima.

Ossia

$$V = (V_s + V_a)/2 = € (51.688,00 + 70.000,00) / 2 = € 60.844,00$$

In cifra tonda si ha: **Valore di mercato dell'immobile nelle sue condizioni attuali: € 60.000,00, (diconsi Euro sessantamila/00).**



Detrazioni al valore:

Spesa forfettaria per demolizione parte abusiva, consistente in una veranda sulla terrazzina prospiciente via Susanna compresi tutti gli oneri per il ripristino alla condizione antecedente l'abuso.

spese forfettaria demolizione e ripristino : € 1500,00

spese adeguamento impianto elettrico : € 800,00

Valore netto di vendita = (€ 60.000,00 - € 2.300,00) = € 57.700,00

11. Piano di vendita.

Divisibilità. Ci troviamo alla presenza di un'unica unità immobiliare. In virtù di questa situazione è obbligatorio attuare un piano di vendita costituito da un solo lotto.

12. Allegati.

A – Nomina c.t.u.

B – Verbale sopralluogo

C - cert. Catastale storica

C1- cert. Catastale storica particella soppressa

D - planimetria catastale

D1- planimetria errata

D2- mappa catastale

E - Atto di vendita orig.

F - ispezione ipotecaria

G - documentazione archivio storico urbanistica

H - Relazione fotografica

I - Oneri condominiali

L – richiesta verifica di esistenza istanze di condono.





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)

