

Tribunale di Catania
Sezione Sesta Civile
Esecuzioni immobiliari

Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Maria Angela Chisari

Esecuzione immobiliare n. 736/2022 R.G.Es.

Promossa da Fire S.p.A.

contro Debitori Esecutati

**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA
PROCEDURA ESECUTIVA**

INDICE

<u>Premessa:</u>	<u>pag. 3</u>
<u>Operazioni peritali:</u>	<u>pag. 3</u>
<u>Risposte ai quesiti del mandato:</u>	<u>pag. 4</u>
<u>Identificazione dei beni pignorati:</u>	<u>pag. 4</u>
<u>Correttezza dei dati riportati nell'atto di</u>	
<u>pignoramento e nella nota di trascrizione:</u>	<u>pag. 8</u>
<u>Verifica della proprietà in capo al debitore:</u>	<u>pag. 8</u>
<u>Provenienza dei beni e continuità delle trascrizioni:</u>	<u>pag. 9</u>
<u>Formalità gravanti sui beni:</u>	<u>pag. 10</u>
<u>Identificazione catastale:</u>	<u>pag. 11</u>
<u>Destinazione urbanistica:</u>	<u>pag. 12</u>
<u>Verifica della conformità urbanistico-edilizia:</u>	<u>pag. 12</u>
<u>Uso attuale degli immobili:</u>	<u>pag. 15</u>
<u>Elementi utili per le operazioni di vendita:</u>	<u>pag. 15</u>
<u>Determinazione del valore di mercato dei beni:</u>	<u>pag. 21</u>
<u>Scheda lotto predisposto per la vendita</u>	<u>pag. 25</u>
<u>Conclusioni</u>	<u>pag. 31</u>
<u>Allegati:</u>	<u>pag. 38</u>

PREMESSA

Il sottoscritto, dott. agr. Giuseppe Di Blasi, con studio in Catania, Via Aloï, 11, in ottemperanza alla nomina di esperto, decretata dal G.E. Dott.ssa Maria Angela Chisari in data 2/07/2024, ha prestato giuramento il giorno 8/07/2024.

I quesiti richiesti dal mandato sono quelli elencati nel Verbale di conferimento di incarico di stima e di giuramento e verranno citati prima di ogni relativa risposta espressa dallo scrivente.

OPERAZIONI PERITALI

Le parti sono state regolarmente convocate con le seguenti modalità: Parte Procedente a mezzo PEC e Parte Esecutata a mezzo Raccomandata a/r. Nel corso del sopralluogo, è stata presente soltanto Parte Esecutata.

Le operazioni peritali sui luoghi hanno avuto inizio, alle ore 8.30 del giorno 12/07/2024, con il primo tentativo di sopralluogo degli immobili ubicati a Catania (CT), in Via Del Velo, n. 62 e sono state ultimate, con il secondo tentativo, andato questa volta a buon fine, alle ore 9.05 del giorno 8 agosto 2024.

Gli accertamenti sono continuati presso gli Uffici Tecnici e Urbanistici del Comune di Catania, presso Il Catasto e la Conservatoria Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Catania, allo scopo di verificare eventuali difformità o irregolarità rispetto a quanto riscontrato nel corso dei sopralluoghi.

Ciò premesso, con i dati rilevati in loco, con quelli esistenti agli atti ed altri, recepiti presso vari Uffici ed Enti pubblici, si procede a dare risposta ai quesiti contenuti nel mandato.

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Risposta al quesito “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;

L’immobile pignorato è stato identificato e, di seguito, se ne descrivono le caratteristiche relativamente ai dati catastali riscontrati, nonché alle risultanze emergenti dai documenti ottenuti dai pubblici uffici e dagli accertamenti espletati nei sopralluoghi.

➤ **Immobile al foglio 69 part 11775 sub 5:**

Trattasi di abitazione terrana indipendente di tipo popolare, di consistenza catastale pari a 3,5 vani.

L’abitazione risulta censita al N.C.E.U di Catania nel foglio 69 e individuata dalla particella 11775 sub 5.

L’immobile ha una superficie figurante in visura catastale pari a 89 m², che si riduce a 87 m² escludendo le aree scoperte. Risulta intestato ai Debitori Esecutati.

Dati catastali					
Fg	Part	Sub	categoria	Consi- stenza	Rendita
69	11775	5	A/4	3,5 vani	Euro 139,19

L'immobile, allo stato dei luoghi, si presenta come di seguito descritto: dalla Via Del Velo, all'altezza del civico n. 62, tramite una piccola scala di soli 4 gradini si accede al piccolo balconcino di circa 2,2 m², non figurante in planimetria, con ingresso serrato da cancelletto in ferro, antistante la porta d'ingresso all'immobile. Varcata quest'ultima, si accede alla prima stanza, utilizzata come camera da letto, grande circa 18 m², comunicante a nord con un ripostiglio (sup. circa 7 m²) ricavato tramite apposizione di parete in cartongesso, a est con una seconda camera (sup. circa 13 m²) e con il corridoio (sup. circa 7,30 m²) che la collega al resto dei vani. Percorso il corridoio si arriva ad un disimpegno di circa 5,30 m² dal quale si accede al piccolo bagno sul lato est e alla cucina sul lato nord; dalla cucina, realizzata con tetto in termo-copertura e ondulina in alluminio, coperto internamente da controsoffitto in cartongesso, con serramento esterno (della cucina) in ferro e vetro, si accede, infine, al piccolo spazio esterno, munito di pila, della superficie di circa 3,60 m², dal quale si diparte una scala in ferro che porta ad un piccolo terrazzino sopraelevato, coperto da una tettoia in ferro, con travi in legno e termocopertura, grande circa 10 m², dove si trova una piccola vasca di raccolta dell'acqua.

L'immobile così come descritto, come lo si ritrova allo stato dei luoghi, presenta diverse difformità rispetto all'ultima planimetria depositata in catasto, depositata con protocollo n. CT0727651 del 30 dicembre 2010; di seguito tutte le difformità riscontrate:

- Nel varco che mette in comunicazione la prima camera e il corridoio si ritrova un muretto alto circa 1 m e largo circa 0,60 m;
- Nel piccolo ripostiglio, sul lato ovest prospiciente la Via Del Velo, si ritrova una piccola finestrella della superficie di circa 0,06 m²;
- Nella parte ad est del corridoio, al confine con il piccolo disimpegno, la muratura portante è più larga, di circa 1 m, andando così proprio a dar vita al disimpegno che, in planimetria, diversamente dallo stato di fatto, risulta parte integrante del corridoio stesso;
- Nella parete ovest della cucina risulta presente una nicchia profonda circa 0,62 m e larga circa 1,12 m;
- Nel piccolo cortile, al quale si accede dalla cucina, non risulta raffigurata la scala in ferro che porta al terrazzino sovrastante anch'esso non censito a livello planimetrico.

Tutto ciò è specificato graficamente in un elaborato dello stato dei luoghi allegato alla relazione.

Si fa da subito presente che la parte di immobile comprendente il disimpegno, la cucina, il bagno ed il terrazzino sopraelevato risulta edificata abusivamente su superficie che allo stato legittimo era

cortile; tutto ciò verrà meglio esposto nel quesito relativo alla regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile.

L'abitazione confina a nord, sud ed est con proprietà di terzi; ad ovest con la Via Del Velo.

La casa ha un'altezza media dal soffitto di 2,70 m.

L'immobile si presenta fatiscente e con numerose infiltrazioni di umidità dal tetto.

E' costruito con struttura perimetrale portante in pietra e copertura a doppia falda inclinata con tegole alla romana (tecniche dell'epoca).

Le superfici calpestabili di tutte le parti coperte sono piastrellate, parte in segato di marmo e parte in gres. La porta d'ingresso, così come i serramenti della cucina e del bagno, sono realizzati in metallo e vetro; l'unica porta interna presente (le altre risultano essere state smontate), ad un'anta, è di legno tamburato. Non è presente né impianto di riscaldamento né di raffreddamento; non sono presenti caldaie o scaldacqua. Gli impianti idrico ed elettrico non risultano realizzati a norma di legge e non risultano in essere contratti attivi per acqua, gas ed energia elettrica.

Epoca di edificazione: 1900.

Esposizione: ovest.

Condizioni: mediocri.

Uso rilevato e possesso: l'immobile risulta disabitato ed in possesso dei Debitori Esecutati.

Risposta al quesito “b”: verifichi la correttezza dei dati riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), 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;

Si attesta che i dati riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corrispondenti tra loro ad eccezione dell’anno di nascita dell’Esecutato 2 che nel pignoramento viene erroneamente riportato come 1965, mentre nella nota di trascrizione viene correttamente indicato come 1962; il procedimento ha colpito le quote appartenenti ai Debitori Esecutati che sono proprietari per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno del bene oggetto della Procedura Esecutiva.

Risposta al quesito “c”: verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l’immobile sia stato sottoposto a pignoramento, sul presupposto che il Debitore Esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa, verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediata-

mente al G.E. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che, a tal fine, non sarebbe utile la trascrizione delle denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

L'immobile in esame è di proprietà dei Debitori Esecutati per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno; il Debitore 1, originariamente sposato in regime di separazione legale dei beni, risulta oggi separato con trascrizione nei registri del Comune di Aci Castello n. 125 del 2018; il Debitore 2 risulta sposato in regime di separazione legale dei beni. L'immobile è pervenuto ai Debitori Esecutati per successione mortis causa della madre, giusta denuncia del 9 gennaio 2006 rep. 19/183, con accettazione tacita dell'eredità in forza di atto del 24 marzo 2006 rep. 21747/10791 trascritta il 25 marzo 2006 ai nn. 20844/11808.

Risposta al quesito "d": accerti l'esatta provenienza dei beni, 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;

L'immobile oggetto di Esecuzione Forzata risulta pervenuto ai Debitori Esecutati, per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno di proprietà, per Successione Mortis Causa della madre - certificato di denuncia successione del 9 gennaio 2006 rep. 19/183 Ufficio del Registro di Acireale trascritto in data 4 maggio 2006 ai nn. 30174/17658, con accettazione tacita di eredità in forza di atto del 24 marzo 2006

rep 21747/10791 da Notaio Carmela Lo Giudice di Aci Catena, trascritta in data 25 marzo 2006 ai nn. 20844/11808.

Alla defunta madre l'immobile in oggetto risulta pervenuto con atto del 30 dicembre 1974 rep. 30556 da Notaio Giovanni Salvo di Catania, registrazione n. 680 del 10 gennaio 1975, voltura n. 6851.1/2005. Copia della denuncia di successione, come dell'atto di compravendita del 1974, sono presenti tra gli allegati alla relazione.

Risposta al quesito “e”: segnali tempestivamente al giudice, l'impossibilità di procedere a un completo accertamento per l'incompletezza della documentazione prodotta indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare un'eventuale integrazione al creditore procedente;

L'accertamento è stato ultimato e la documentazione esistente agli atti, oltre a quella prodotta dallo scrivente, è completa ai fini della Procedura Esecutiva.

Risposta al quesito “f”: accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni e trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

L'immobile in esame è oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli, da cancellare con il decreto di trasferimento:

- 1) Ipoteca volontaria - iscrizione nn. 15144/2141 del 22 marzo 2011, nascente da atto di concessione a garanzia**

di mutuo fondiario del 18 marzo 2011 rep. 1595/1134 da Notaio Guido Salanitro di Catania, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per Azioni con sede in Ragusa c.f. 00026870881, domicilio ipotecario eletto: Ragusa Viale Europa 65, per la complessiva somma di euro 150.000,00 di cui capitale euro 100.000,00, tasso interesse annuo 5,75, durata anni 10.

2) Pignoramento del 9 gennaio 2023, rep. 11973 Ufficiale Giudiziario di Catania, trascritto in data 18 gennaio 2023 ai numeri 2240/1757, a favore di POP NPLs 2019 S.r.l. con sede in Conegliano (TV) c.f. 05043330264, credito di euro 141.241,12 oltre interessi e spese.

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

L’immobile è stato identificato catastalmente ed è stata accertata l’esatta rispondenza dei dati specificati nell’atto di pignoramento con i dati catastali.

La planimetria dell'immobile in oggetto risulta essere regolarmente depositata in Catasto anche se, in sede di sopralluogo, sono state rilevate delle difformità descritte nella risposta al quesito "a".

Tali difformità sono state riportate dallo scrivente nell'elaborato dello stato dei luoghi, allegato alla presente relazione.

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

Ricade nella zona L (servizi generali) del P.R.G. del Comune di Catania. La destinazione urbanistica del bene in oggetto, in osservanza allo strumento urbanistico vigente, è la seguente: abitazione di tipo popolare.

Risposta al quesito "i": accerti per i fabbricati, la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi.

In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente l'eventuale difformità.

Gli accertamenti espletati presso L'Agenzia Del Territorio Di Catania, l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Catania (CT) e l'esame del Piano Regolatore hanno permesso di accertare per l'immobile oggetto di causa quanto segue: la conformità urbanistica di tale immobile è legittimata dalle informazioni presenti in una planimetria catastale risalente al 1940 (figurante tra gli allegati alla relazione), che ne definisce l'effettiva consistenza dell'epoca; tal planimetria presenta delle difformità sia rispetto all'ultima planimetria in atti risalente al 2010 (figurante tra gli allegati alla relazione) che rispetto allo stato dei luoghi.

Per quanto sopra esposto lo stato legittimo dell'immobile è quello certificato dalla planimetria del 1940 e tutte le opere successive a questa (non presenti in tal planimetria) sono da considerare abusi edilizi non sanabili.

Di seguito la descrizione delle difformità rispetto a quanto riportato nella planimetria risalente al 1940:

- Nella parte nord-ovest della facciata è presente una piccola finestrella assente in planimetria;

- La porzione di immobile presente nella planimetria dell'epoca ha una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto allo stato dei luoghi;
- Disimpegno, cucina, bagno e terrazzino sopraelevato, allo stato attuale, risultano edificati in epoca successiva su superficie che allo stato legittimo era rappresentata da area a cortile.

Per le difformità rilevate in sede di sopralluogo, non risulta presentata alcuna istanza di regolarizzazione; lo scrivente provvederà alla quantificazione degli oneri di ripristino allo stato legittimo che verranno quindi decurtati, nel quesito di riferimento, dal valore stimato dell'immobile.

Risposta al quesito “i”: 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 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 e 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 di acquisizione in proprietà ad opera di Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

Gli abusi riscontrati non risultano in alcun modo sanabili; per tali abusi lo scrivente quantificherà gli oneri per la demolizione e il ripristino allo stato legittimo. Per tali abusi, alla luce delle indagini svolte, non risulta siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera di Enti Pubblici territoriali.

Risposta al quesito “k”: accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l’eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l’eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

Gli accertamenti eseguiti hanno permesso di accertare che gli immobili oggetto della Procedura risultano non abitati e in possesso dei Debitori Esecutati.

Risposta al quesito “l”: elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli

accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti;

Con riferimento al singolo bene, precisare 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.

In risposta al presente quesito, si procede alla descrizione del bene, sottoposto a Esecuzione Forzata, indicando ogni elemento utile ai fini della vendita.

1) Immobile al fg 69 part 11775 sub 5:

Dati catastali: foglio 69 del Comune di Catania, particella n. 11775, sub 5. Categoria A/4, classe 5. Intestato ai Debitori Esecutati per ½ ciascuno di piena proprietà. Vani catastali: 3,5; rendita € 139,19.

Superficie catastale pari a 89 m², che si riduce a 87 m² escludendo le aree scoperte.

Ubicazione: Via del Velo, 62 – Piano T, Catania.

Esposizione: ovest.

Confini: a ovest con la Via del Velo; a nord, sud ed est con proprietà di terzi.

Descrizione: dalla Via Del Velo, all'altezza del civico n. 62, tramite una piccola scala di soli 4 gradini si accede al piccolo balcone di circa 2,2 m², non figurante in planimetria, con ingresso serrato da cancelletto in ferro, antistante la porta d'ingresso all'immobile. Varcata quest'ultima, si accede alla prima stanza, utilizzata come camera da letto, grande circa 18 m², comunicante a nord con un ripostiglio (sup. circa 7 m²) ricavato tramite apposizione di parete in cartongesso, a est con una seconda camera (sup. circa 13 m²) e con il corridoio (sup. circa 7,30 m²) che la collega al resto dei vani. Percorso il corridoio si arriva ad un disimpegno di circa 5,30 m² dal quale si accede al piccolo bagno sul lato est e alla cucina sul lato nord; dalla cucina, realizzata con tetto in termo-copertura e ondulina in alluminio, coperto internamente da controsoffitto in cartongesso, con serramento esterno (della cucina) in ferro e vetro, si accede, infine, al piccolo spazio esterno, munito di pila, della superficie di circa 3,60 m², dal quale si diparte una scala in ferro che porta ad un piccolo terrazzino sopraelevato, coperto da una tettoia in ferro, con travi in legno e termoco-

pertura, grande circa 10 m², dove si trova una piccola vasca di raccolta dell'acqua.

L'immobile così come descritto, come lo si ritrova allo stato dei luoghi, presenta diverse difformità rispetto all'ultima planimetria depositata in catasto, depositata con protocollo n. CT0727651 del 30 dicembre 2010; di seguito tutte le difformità riscontrate:

- Nel varco che mette in comunicazione la prima camera e il corridoio si ritrova un muretto alto circa 1 m e largo circa 0,60 m;
- Nel piccolo ripostiglio, sul lato ovest prospiciente la Via Del Velo, si ritrova una piccola finestrella della superficie di circa 0,06 m²;
- Nella parte ad est del corridoio, al confine con il piccolo disimpegno, la muratura portante è più larga, di circa 1 m, andando così proprio a dar vita al disimpegno che, in planimetria, diversamente dallo stato di fatto, risulta parte integrante del corridoio stesso;
- Nella parete ovest della cucina risulta presente una nicchia profonda circa 0,62 m e larga circa 1,12 m;
- Nel piccolo cortile, al quale si accede dalla cucina, non risulta raffigurata la scala in ferro che porta al terrazzino sovrastante anch'esso non censito a livello planimetrico.

Tutto ciò è specificato graficamente in un elaborato dello stato dei luoghi allegato alla relazione.

La parte di immobile comprendente il disimpegno, la cucina, il bagno ed il terrazzino sopraelevato risulta edificata abusivamente su superficie che allo stato legittimo era cortile; tali abusi non risultano sanabili e per tal motivo ne verranno calcolati gli oneri di demolizione e ripristino allo stato legittimo.

La casa ha un'altezza media dal soffitto di 2,70 m.

L'immobile si presenta fatiscente e con numerose infiltrazioni di umidità dal tetto.

Le superfici calpestabili di tutte le parti coperte sono piastrellate, parte in segato di marmo e parte in gres. La porta d'ingresso, così come i serramenti della cucina e del bagno, sono realizzati in metallo e vetro; l'unica porta interna presente (le altre risultano essere state smontate), ad un'anta, è di legno tamburato. Non è presente né impianto di riscaldamento né di raffreddamento; non sono presenti caldaie o scaldacqua; Gli impianti idrico ed elettrico non risultano realizzati a norma di legge e non risultano in essere contratti attivi per acqua, gas ed energia elettrica.

Epoca di edificazione: 1900.

Esposizione: ovest.

Condizioni: mediocri.

Uso rilevato e possesso: l'immobile risulta disabitato ed in possesso dei Debitori Esecutati.

Caratteristiche strutturali: realizzato con struttura perimetrale portante in pietra e copertura a doppia falda inclinata con tegole alla romana (tecniche dell'epoca).

La superficie commerciale risulta pari a circa 71,06 m² e i coefficienti utilizzati per il calcolo sono di seguito riassunti:

Destinazione	Superficie netta	Coefficienti %	Superficie commerciale
Abitazione	61,00 m ²	1,1	67,10 m ²
Aree scoperte	13,20 m ²	0,30	3,96 m ²
Totale superficie commerciale			71,06 m²

L'immobile a livello catastale è regolarmente censito, con planimetria depositata che presenta alcune difformità rispetto allo stato di fatto, come evidenziato nell'elaborato dello stato dei luoghi redatto dallo scrivente e figurante tra gli allegati alla presente relazione.

Ricade nella zona L del P.R.G. del Comune di Catania.

Epoca di costruzione 1900.

Autorizzazione di Agibilità, abitabilità e conformità: non presenti.

Condizioni: mediocri.

Uso rilevato e possesso: l'immobile risulta non abitato e in possesso dei Debitori Esecutati.

Risposta al quesito “m”: determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell’eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l’assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 e il 20% del valore stimato;

La presente valutazione dell’immobile è basata sull’aspetto economico del più probabile valore agli attuali prezzi di mercato, cioè sul giusto prezzo che, a giudizio dei periti, si realizzerebbe in una libera compravendita per tale immobile al momento attuale.

Lo scrivente è giunto al più probabile valore di mercato nel modo seguente:

È stata adottata, in una prima fase, una stima sintetica comparativa, dopo avere espletato indagini riguardanti compravendite d’immobili comparabili per ubicazione, posizione, tipologia e destinazione, tenendo conto di tutti i loro caratteri intrinseci ed estrinseci, confrontando tali risultati con le quotazioni immobiliari dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del territorio.

È stata fatta anche la stima di detto bene per capitalizzazione del reddito, da esso ritraibile annualmente, allo scopo di mediare i risultati così ottenuti con quelli derivanti dalla stima sintetica per comparazione precedentemente eseguita.

1) Immobile al fg 69 part 11775 sub 5:

Stima con metodo sintetico per comparazione

- Superficie commerciale: 71,06 m²
- Valore al metro quadro: € 600,00

Valore abitazione: € 600,00 × 71,06 m² = € 42.636,00.

Stima con metodo analitico per capitalizzazione del canone di locazione:

Rn (canone annuo) = € 200,00 × 12 mesi = € 2.400,00

Utilizzando un tasso di capitalizzazione del 5,0%, si procede alla stima del valore dell'immobile

Valore dell'abitazione: $V^o = Rn/r$

Valore dell'abitazione: € 2.400,00/0.05 = € 48.000,00

Il più probabile prezzo di mercato si ottiene dalla seguente media: $(42.636,00 + 48.000,00)/2 = € 45.318,00$.

Valore di mercato dell'abitazione = € 45.318,00.

Decurtazioni: in sede di sopralluogo sono state rilevate alcune difformità (descritte nei precedenti quesiti) rispetto allo stato legittimo, la cui quantificazione stimata di demolizione e ripristino è pari a circa € 10.000,00; tale importo si detrae dal valore stimato dell'immobile:

Valore di mercato dell'abitazione = € 45.318,00 - € 10.000,00 = € 35.318,00.

In considerazione di tale assenza di garanzia, si procede riducendo del 15% il prezzo di mercato stimato per gli immobili oggetto di causa:

- **Valore ridotto dell'abitazione: € 35.318,00- 15% = € 30.020,00**, che approssimato al migliaio prossimo è pari ad **€ 30.000,00 (diconsi euro trentamila/00)**.

Altre informazioni:

- l'immobile si trova in mediocri condizioni d'uso e manutenzione;
- è disabitato e in possesso dei Debitori Esecutati.

Risposta al quesito "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;

Non vi sono motivi di suddividere il bene, che andrà venduto in lotto unico.

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

La documentazione richiesta è stata prodotta e figura tra gli allegati.

Risposta al quesito “p”: accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore Esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

Il bene oggetto del pignoramento appartiene esclusivamente e per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno ai **Debitori Esecutati**.

Risposta al quesito “q”: nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. 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 tenere 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 procedente;

Per il bene in oggetto, non occorre predisporre nessun progetto di divisione appartenendo, esclusivamente, ai **Debitori Esecutati**.

SCHEDE LOTTO PREDISPOSTO PER LA VENDITA

Lotto n°	Descrizione	Valore stimato
Unico	Casa terrana indipendente di tipo popolare <u>Ubicazione:</u> Via Del Velo, 62 –Catania, Piano Terra. <u>Dati catastali:</u> foglio 69 del Comune di Catania, particella n. 11775, sub 5. Categoria A/4, classe 5. Intestato ai Debitori Esecutati. Vani catastali: 3,5; rendita € 139,19. Superficie catastale pari a 89 m ² , che si riduce a 87 m ² escludendo le aree scoperte.	€ 30.000,00

	Superficie commerciale 71,06 m². <u>Esposizione:</u> ovest. <u>Confini:</u> a ovest con la Via Del Velo, a sud, est e nord con proprietà di terzi. <u>Descrizione:</u> dalla Via Del Velo, all'altezza del civico n. 62, tramite una piccola scala di soli 4 gradini si accede al piccolo balconcino di circa 2,2 m², non figurante in planimetria, con ingresso serrato da cancelletto in ferro, antistante la porta d'ingresso all'immobile. Varcata quest'ultima, si accede alla prima stanza, utilizzata come camera da letto, grande circa 18 m², comunicante a nord con un ripostiglio (sup. circa 7 m²) ricavato tramite apposizione di parete in cartongesso, a est con una seconda camera (sup. circa 13 m²) e con il corridoio (sup. circa 7,30 m²) che la collega al resto dei vani. Percorso il corridoio si arriva ad un disimpegno di circa 5,30 m² dal quale si accede al piccolo bagno sul lato est e alla cucina sul lato nord; dalla cucina, realizzata con tetto in termo-copertura e	
--	--	--

	ondulina in alluminio, coperto internamente da controsoffitto in cartongesso, con serramento esterno (della cucina) in ferro e vetro, si accede, infine, al piccolo spazio esterno, munito di pila, della superficie di circa 3,60 m², dal quale si diparte una scala in ferro che porta ad un piccolo terrazzino sopraelevato, coperto da una tettoia in ferro, con travi in legno e termocopertura, grande circa 10 m², dove si trova una piccola vasca di raccolta dell'acqua. L'immobile così come descritto, come lo si ritrova allo stato dei luoghi, presenta diverse difformità rispetto all'ultima planimetria depositata in catasto, depositata con protocollo n. CT0727651 del 30 dicembre 2010; di seguito tutte le difformità riscontrate: • Nel varco che mette in comunicazione la prima camera e il corridoio si ritrova un muretto alto circa 1 m e largo circa 0,60 m; • Nel piccolo ripostiglio, sul lato ovest prospiciente la Via Del Ve-	
--	--	--

	lo, si ritrova una piccola finestrella della superficie di circa 0,06 m²; • Nella parte ad est del corridoio, al confine con il piccolo disimpegno, la muratura portante è più larga, di circa 1 m, andando così proprio a dar vita al disimpegno che, in planimetria, diversamente dallo stato di fatto, risulta parte integrante del corridoio stesso; • Nella parete ovest della cucina risulta presente una nicchia profonda circa 0,62 m e larga circa 1,12 m; • Nel piccolo cortile, al quale si accede dalla cucina, non risulta raffigurata la scala in ferro che porta al terrazzino sovrastante anch'esso non censito a livello planimetrico. Tutto ciò è specificato graficamente in un elaborato dello stato dei luoghi allegato alla relazione. <u>La parte di immobile comprendente il</u>	
--	--	--

	<u>disimpegno, la cucina, il bagno ed il terrazzino sopraelevato risulta edificata abusivamente su superficie che allo stato legittimo era cortile; tali abusi non risultano sanabili e per tal motivo sono stati calcolati e decurtati dal valore di stima gli oneri di demolizione e ripristino allo stato legittimo.</u> La casa ha un'altezza media al soffitto di 2,70 m. L'immobile si presenta fatiscente e con numerose infiltrazioni di umidità dal tetto. Le superfici calpestabili di tutte le parti coperte sono piastrellate, parte in segato di marmo e parte in gres. La porta d'ingresso, così come i serramenti della cucina e del bagno, sono realizzati in metallo e vetro; l'unica porta interna presente (le altre risultano essere state smontate), ad un'anta, è di legno tamburato. Non è presente né impianto di riscaldamento né di raffreddamento; non sono presenti caldaie o scaldacqua; Gli impianti idrico ed elettrico non risulta-	
--	---	--

	no realizzati a norma di legge e non risultano in essere contratti attivi per acqua, gas ed energia elettrica. <u>Caratteristiche strutturali:</u> realizzato con struttura perimetrale portante in pietra e copertura a doppia falda inclinata con tegole alla romana (tecniche dell'epoca). Ricade nella zona L del P.R.G. di Catania. <u>Autorizzazione di Abitabilità, agibilità e conformità: non presenti.</u> <u>Epoca di edificazione:</u> 1900. <u>Esposizione:</u> ovest. <u>Condizioni:</u> mediocri. <u>Uso rilevato e possesso:</u> l'immobile risulta disabitato ed in possesso dei Debitori Esecutati.	
--	---	--

CONCLUSIONI:

In esito al mandato ricevuto dalla S.V. Ill.ma, il sottoscritto tecnico riassume di seguito, in maniera schematica, i dati salienti della consulenza:

a) Identificazione dei beni pignorati: L'immobile oggetto di esproprio è stato identificato e, nella verifica della conformità dei dati rilevati, durante il sopralluogo, con quelli emergenti dai certificati in atti ed esistenti presso i pubblici uffici, sono state rilevate delle rilevanti difformità, non sanabili, per le quali è stato calcolato il costo di ripristino allo stato autorizzato.

b) Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corrispondenti tra loro ad eccezione dell'anno di nascita dell'Esecutato 2 che nel pignoramento viene erroneamente riportato come 1965, mentre nella nota di trascrizione viene correttamente indicato come.

c) Verifica della proprietà in capo ai debitori: L'immobile in esame è di piena ed esclusiva proprietà dei Debitori Esecutati per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno.

d) Provenienza dei beni e continuità delle trascrizioni: L'immobile oggetto di Esecuzione Forzata risulta pervenuto ai Debitori Esecutati, per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno di proprietà, per Successione Mortis Causa della madre - certificato di denuncia successione del 9 gennaio 2006 rep. 19/183 Ufficio del Registro di Acireale trascritto in data 4 maggio 2006 ai nn. 30174/17658, con accettazione tacita di eredità in forza di atto del 24 marzo 2006 rep 21747/10791 da Notaio Carmela Lo Giudice di Aci Catena, trascritta in data 25 marzo 2006 ai nn. 20844/11808. Alla defunta madre l'immobile in oggetto risulta pervenuto con atto

del 30 dicembre 1974 rep. 30556 da Notaio Giovanni Salvo di Catania, registrazione n. 680 del 10 gennaio 1975, voltura n. 6851.1/2005. Copia della denuncia di successione, come dell'atto di compravendita del 1974, sono presenti tra gli allegati alla relazione.

e) Documentazione: completa ai fini della procedura esecutiva.

f) Formalità gravanti sui beni: L'immobile in esame è oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli, da cancellare con il decreto di trasferimento:

- **Ipoteca volontaria - iscrizione nn. 15144/2141 del 22 marzo 2011**, nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 18 marzo 2011 rep. 1595/1134 da Notaio Guido Salanito di Catania, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per Azioni con sede in Ragusa c.f. 00026870881, domicilio ipotecario eletto: Ragusa Viale Europa 65, per la complessiva somma di euro 150.000,00 di cui capitale euro 100.000,00, tasso interesse annuo 5,75, durata anni 10.
- **Pignoramento del 9 gennaio 2023**, rep. 11973 Ufficiale Giudiziario di Catania, trascritto in data 18 gennaio 2023 ai numeri 2240/1757, a favore di POP NPLs 2019 S.r.l. con sede in Conegliano (TV) c.f. 05043330264, credito di euro 141.241,12 oltre interessi e spese.

- g) Identificazione catastale: l'immobile è stato identificato catastalmente ed è stata accertata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con i dati catastali.

La planimetria dell'immobile in oggetto risulta essere regolarmente depositata in Catasto anche se, in sede di sopralluogo, qualche leggera difformità riscontrata, rispetto allo stato di fatto, è stata riportata dallo scrivente nell'elaborato dello stato dei luoghi, allegato alla presente relazione.

- h) Destinazione urbanistica dei beni: Ricade nella zona L del P.R.G. del Comune di Catania. La destinazione urbanistica del bene in oggetto, in osservanza allo strumento urbanistico vigente, è la seguente: abitazione di tipo popolare.

- i) Conformità alle norme urbanistiche vigenti: gli accertamenti espletati presso l'Agenzia Del Territorio Di Catania, l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Catania (CT) e l'esame del Piano Regolatore hanno permesso di accertare per l'immobile oggetto di causa quanto segue: la conformità urbanistica di tale immobile è legittimata dalle informazioni presenti in una planimetria catastale risalente al 1940 (figurante tra gli allegati alla relazione), che ne definisce l'effettiva consistenza dell'epoca; tal planimetria presenta delle difformità si rispetto all'ultima planimetria in atti risalente al 2010 (figurante tra gli allegati alla relazione) che rispetto allo stato dei luoghi. Per quanto sopra esposto lo stato legittimo dell'immobile è quello certificato dalla planimetria del 1940 e tutte le opere successive a

**questa (non presenti in tal planimetria) sono da considerare
abusi edilizi non sanabili.**

j) Possibilità di condono: gli abusi risultano non condonabili e per gli stessi è stato stimato il costo di ripristino allo stato legittimo.

k) Uso attuale degli immobili: Gli accertamenti eseguiti hanno permesso di accertare che l'immobile oggetto della Procedura è disabitato e in possesso dei Debitori Esecutati.

l) Elementi utili per la vendita:

LOTTO UNICO: Casa terrana indipendente di tipo popolare.

Ubicazione: Via Del Velo, 62 –Catania, Piano Terra.

Dati catastali: foglio 69 del Comune di Catania, particella n. 11775, sub 5. Categoria A/4, classe 5. Intestato ai Debitori Esecutati. Vani catastali: 3,5; rendita € 139,19. Superficie catastale pari a 89 m², che si riduce a 87 m² escludendo le aree scoperte

Superficie commerciale 71,06 m².

Esposizione: ovest.

Confini: a ovest con la Via Del Velo, a sud, est e nord con proprietà di terzi.

Descrizione: dalla Via Del Velo, all'altezza del civico n. 62, tramite una piccola scala di soli 4 gradini si accede al piccolo balconcino di circa 2,2 m², non figurante in planimetria, con ingresso serrato da cancelletto in ferro, antistante la porta d'ingresso all'immobile. Varcata quest'ultima, si accede alla prima stanza, utilizzata come camera da letto, grande circa 18 m², comunicante a nord con un ripostiglio (sup. circa 7 m²) ricavato tramite apposi-

zione di parete in cartongesso, a est con una seconda camera (sup. circa 13 m²) e con il corridoio (sup. circa 7,30 m²) che la collega al resto dei vani. Percorso il corridoio si arriva ad un disimpegno di circa 5,30 m² dal quale si accede al piccolo bagno sul lato est e alla cucina sul lato nord; dalla cucina, realizzata con tetto in termo-copertura e ondulina in alluminio, coperto internamente da controsoffitto in cartongesso, con serramento esterno (della cucina) in ferro e vetro, si accede, infine, al piccolo spazio esterno, munito di pila, della superficie di circa 3,60 m², dal quale si diparte una scala in ferro che porta ad un piccolo terrazzino sopraelevato, coperto da una tettoia in ferro, con travi in legno e termocopertura, grande circa 10 m², dove si trova una piccola vasca di raccolta dell'acqua.

L'immobile così come descritto, come lo si ritrova allo stato dei luoghi, presenta diverse difformità rispetto all'ultima planimetria depositata in catasto, depositata con protocollo n. CT0727651 del 30 dicembre 2010; di seguito tutte le difformità riscontrate:

- Nel varco che mette in comunicazione la prima camera e il corridoio si ritrova un muretto alto circa 1 m e largo circa 0,60 m;
- Nel piccolo ripostiglio, sul lato ovest prospiciente la Via Del Velo, si ritrova una piccola finestrella della superficie di circa 0,06 m²;
- Nella parte ad est del corridoio, al confine con il piccolo disimpegno, la muratura portante è più larga, di circa 1 m, an-

dando così proprio a dar vita al disimpegno che, in planimetria, diversamente dallo stato di fatto, risulta parte integrante del corridoio stesso;

- Nella parete ovest della cucina risulta presente una nicchia profonda circa 0,62 m e larga circa 1,12 m;
- Nel piccolo cortile, al quale si accede dalla cucina, non risulta raffigurata la scala in ferro che porta al terrazzino sovrastante anch'esso non censito a livello planimetrico.

Tutto ciò è specificato graficamente in un elaborato dello stato dei luoghi allegato alla relazione.

La parte di immobile comprendente il disimpegno, la cucina, il bagno ed il terrazzino sopraelevato risulta edificata abusivamente su superficie che allo stato legittimo era cortile; tali abusi non risultano sanabili e per tal motivo sono stati calcolati e decurtati dal valore di stima gli oneri di demolizione e ripristino allo stato legittimo.

La casa ha un'altezza media al soffitto di 2,70 m.

L'immobile si presenta fatiscente e con numerose infiltrazioni di umidità dal tetto.

Le superfici calpestabili di tutte le parti coperte sono piastrellate, parte in segato di marmo e parte in gres. La porta d'ingresso, così come i serramenti della cucina e del bagno, sono realizzati in metallo e vetro; l'unica porta interna presente (le altre risultano essere state smontate), ad un'anta, è di legno tamburato. Non è presente né impianto di riscaldamento né di raffreddamento; non sono

presenti caldaie o scaldacqua; Gli impianti idrico ed elettrico non risultano realizzati a norma di legge e non risultano in essere contratti attivi per acqua, gas ed energia elettrica.

Caratteristiche strutturali: realizzato con struttura perimetrale portante in pietra e copertura a doppia falda inclinata con tegole alla romana (tecniche dell'epoca).

Ricade nella zona L del P.R.G. di Catania.

Autorizzazione di Abitabilità, agibilità e conformità: non presenti.

Epoca di edificazione: 1900.

Esposizione: ovest.

Condizioni: mediocri.

Uso rilevato e possesso: l'immobile risulta disabitato ed in possesso dei Debitori Esecutati.

Valore stimato = € 30.000,00 (diconsi euro trentamila/00).

Il sottoscritto C.T.U. con la presente relazione ritiene di aver espletato il mandato ricevuto e rimane a disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti e precisazioni.

ALLEGATI

Fanno parte integrante della presente relazione di consulenza tecnica i seguenti elaborati:

A. Verbale di inizio operazioni peritali.

B. Documentazione fotografica.

C. Ultimo atto di compravendita.

D. Denuncia di successione.

E. Planimetrie catastali.

F. Estratto di mappa.

G. Elaborato dello stato dei luoghi.

H. Visura catastale storica.

I. Visura ipotecaria aggiornata.

Catania li, 27 agosto 2024

Il CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(Dott. Giuseppe Di Blasi)