

TRIBUNALE DI CATANIA

ASTE
GIUDIZIARIE®
SEZIONE VI CIVILE
ESECUCIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO n° 878/2016 R.G.

PROMOSSO da:

UNICREDIT S.P.A.

Rappresentato e difeso da:

Avv. Giancarlo Sorrentino

CONTRO



Rappresentato e difeso da .

XXXXXXXXXXXX

G.E. : *dott. ssa Mangiameli Nelly Gaia*

C.T.U. : *dott. ing. Mauro Gangemi*



INDICE:

- | | |
|--|---------|
| 1. Premessa | pag. 2 |
| 2. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato | pag. 8 |
| 3. Conclusioni | pag. 24 |
| 4. Allegati | pag. 26 |



1- PREMESSA

L'Ill.mo Giudice delle esecuzioni dott.ssa Maria Fascetto Sivillo, nominava il sottoscritto dott. ing. Mauro Gangemi con studio in Acireale in C.so Umberto 78 iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania con il n° A5348 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Catania al n° 1399, esperto per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva immobiliare n. RGE 878/2016.

Accettato l'incarico, dopo aver prestato il giuramento di rito, ricevetti il seguente mandato :

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

C.T.U. : dott.ing. Mauro Gangemi
C.so Umberto, 78
95024 Acireale (CT)

espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

D) *accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;*

E) *segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;*

F) *accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi 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 riguarda 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 dei beni prevista dallo strumento urbanistico 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 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 istanza di condono, precisando , lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto ,segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

J) verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01 , chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003 ,indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

K) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).

ASTE GIUDIZIARIE®
C.T.U. : dott.ing. Mauro Gangemi
C.so Umberto,78
95024 Acireale (CT)

ASTE GIUDIZIARIE®
4



I) elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

M) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;

N) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;



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

P) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

Q) nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apportionamento 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.

*C.T.U. : dott.ing. Mauro Gangemi
C.so Umberto,78
95024 Acireale (CT)*



Inviata le comunicazioni di rito in data 25.01.2019 al fine di effettuare il sopralluogo nell'immobile del debitore fissato in data 11.02.2019, il sottoscritto dott.ing. Mauro Gangemi, si recava presso i luoghi oggetto di controversia, per espletare il suddetto mandato.

Identificato l'immobile, il sottoscritto non ha avuto modo di accedere in quanto parte debitrice risultava assente. Pertanto chiedeva in data 25.2.2019 all'illustrissimo giudice l'autorizzazione per accedere con forza pubblica e il fabbro, autorizzazione che è stata concessa dal Presidente del Tribunale in data 14.06.2019. Effettuate le comunicazioni di rito, con l'ausilio dei Carabinieri della stazione di piazza Verga (CT) e del fabbro [REDACTED] in data 6.12.2019 si procedeva all'accesso forzoso in via Fortuna 5 in quanto nuovamente parte debitrice risultava assente. Il sottoscritto in quell'occasione riuscì a contattare telefonicamente parte debitrice in quanto un vicino di pianerottolo si rese disponibile a fornire il numero telefonico dell'amministratore di condominio, da [REDACTED] quale mi rese il contatto di parte debitrice che contattato venne sul posto prima che la porta di ingresso dell'immobile fosse stata aperta. Chiariti gli eventi con la parte debitrice, il fabbro ha proceduto alla apertura della porta di ingresso in quanto oramai la serratura risultava danneggiata.

Entrati nell'immobile e fatti gli opportuni rilievi, il sottoscritto chiude temporaneamente le operazioni peritali.

Premesso ciò, lo scrivente esperiva le opportune e necessarie indagini tecniche ed economiche al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato affidatogli.

Le risultanze ottenute sono rassegnate nel presente elaborato, corredate dalla

C.T.U. : dott.ing. Mauro Gangemi
C.so Umberto, 78
95024 Acireale (CT)

documentazione necessaria .

2 - RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

a - Identificazione del bene

L'immobile oggetto dell'atto di pignoramento è costituito da:

- *un appartamento per civile abitazione al piano secondo del fabbricato sito in via Fortuna 5,Catania ;*

L'immobile fa parte di un fabbricato di due elevazioni fuori terra dove insistono piani ammezzati e diversi appartamenti.

L'appartamento, al piano secondo, si presenta all'interno rifinito. La consistenza lorda è di circa 80 mq (escluso balconi) ed è adibito a civile abitazione.

Le condizioni dell'appartamento sono sufficientemente rifinite: in particolare si sono rilevate le seguenti caratteristiche:

- *pareti rifinite con pittura;*
- *infissi esterni in vetrocamera;*
- *porte interne in legno ;*
- *pavimenti in gres porcellanato;*
- *servizio igienici rifiniti ed adeguati;*
- *impianto elettrico sottotraccia;*
- *condizionatori/split a parete;*

Il prospetto principale del fabbricato dove sono collocati gli immobili si presenta vetusto . Alcuni locali presentano ai soffitti presenza di muffe causate da infiltrazioni di acque meteoriche dovute a una cattiva manutenzione del tetto di copertura.

Dalla documentazione prodotta e dalle informazioni reperite in loco, tale bene confina, salvo più esatti e aggiornati confini:

*C.T.U. : dott.ing. Mauro Gangemi
C.so Umberto,78
95024 Acireale (CT)*



-a Nord con via Fortuna;

-a Sud con area libera;

-a Est con altro appartamento di proprietà [REDACTED]

- a Ovest con proprietà [REDACTED]

B – Correttezza dei dati riportati nell’atto di pignoramento

E’ accertata la completezza della documentazione prodotta.

C,D – Proprietà dei beni

Con atto del 25 giugno 2008 rogato dal notaio Marco Cannizzo di Catania trascritto il 26 giugno 2008 ai numeri 38.646/25.495 [REDACTED] nato a Catania

[REDACTED] nato [REDACTED]
[REDACTED] nata a [REDACTED]
[REDACTED] nato [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di un settimo ciascuno hanno venduto a [REDACTED]
[REDACTED] l’immobile oggetto della

presente. Ai signori [REDACTED] il detto immobile è pervenuto in dipendenza delle successioni legittime:

a) al padre [REDACTED]
[REDACTED] dichiarazione di successione numero 12/515/8 del 17 giugno 2008 ufficio del registro di Catania trascritta il giorno 1 marzo 2011 ai n. 11236/8106);

b) alla madre [REDACTED]
[REDACTED] febbraio 2008 (dichiarazione di successione numero 15/515/8 del 17 giugno 2008 ufficio del registro di Catania e trascritto il giorno 1 marzo 2011 ai numeri 11.238 /8108). Ai predetti dei cujus signori [REDACTED]

C.T.U. : dott.ing. Mauro Gangemi
C.so Umberto,78
95024 Acireale (CT)

detto immobile è pervenuto giusto atto di compravendita del 4 febbraio 1987 rogato dal notaio Salvatore Russo di Catania trascritto il 26 febbraio 1987 ai n. 81576342 da potere [redacted] nato a Catania il [redacted], [redacted] nato a Catania il 6 settembre 1945, [redacted] nata a Catania il 10 agosto 1942, [redacted] nato a Catania il [redacted], [redacted] nata a Catania il giorno 1/4/1951, [redacted] nata a Catania il [redacted]

Osservazione: dall'esame delle visure ipotecarie a carico dei de cuius [redacted] non risultano trascritte accettazioni tacite o espresse delle predette eredità.

F- Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Le ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Catania – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, per l'immobile pignorato nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento hanno evidenziato:

1) nel periodo dal 25 giugno 2008 al 3 ottobre 2016; [redacted] in favore dell'esecuta [redacted] nato a Catania il [redacted] la seguente formalità:

1) Trascrizione dell'atto di compravendita del 25 giugno 2008 rogato dal notaio Marco Cannizzo di Catania eseguito il 26 giugno 2008 ai numeri 38.646/25.495; con detto atto [redacted] nato a Catania [redacted]

[redacted] nata a Catania [redacted] nata a Catania il [redacted] nato a Catania [redacted] nata a Catania [redacted] nata a

C.T.U. : dott.ing. Mauro Gangemi
C.so Umberto,78
95024 Acireale (CT)

Catania [redacted] e [redacted] nato a Catania il [redacted] 1999, per la quota di un settimo ciascuno, hanno venduto a [redacted] nato a Catania il [redacted] 1994, l'immobile oggetto della presente.

a carico dell'esecutato [redacted] nato a Catania il [redacted] le seguenti formalità:

1) Iscrizione di ipoteca eseguita il 26 giugno 2008 ai numeri 38.647/7079 a favore di banco di Sicilia S.p.A. con sede in Palermo e domicilio ipotecario eletto in Catania presso la propria filiale di via Giacomo Leopardi numero 69 contro [redacted] per mutuo del 25 giugno 2008 rogato dal notaio Marco Cannizzo di Catania per il montante di euro 124.500 sopra l'immobile oggetto della presente.

2) Trascrizione eseguita il 3 ottobre 2016 ai numeri 36.743/28.150 a favore Unicredit S.p.A. con sede in Roma contro [redacted] nato a [redacted] per pignoramento immobiliare del 2 settembre 2016 ufficiale giudiziario di Catania, sopra l'immobile oggetto della presente.

2) nel periodo dal 5 ottobre 2007 al 26 giugno 2008. in favore di:

- a) [redacted] nato a Catania il [redacted]
- b) [redacted] nata a Catania il [redacted]
- c) [redacted] nata a Catania il [redacted]
- d) [redacted] nato a Catania il [redacted]
- e) [redacted] nata a Catania il [redacted]
- f) [redacted] nata a Catania il [redacted]
- g) [redacted] nato a Catania il [redacted]

C.T.U. : dott.ing. Mauro Gangemi
C.so Umberto,78
95024 Acireale (CT)

nessuna formalità ;

A carico di:

- a) **[redacted]** nato a Catania il **[redacted]**
- b) **[redacted]** nata a Catania il **[redacted]**
- c) **[redacted]** nata a Catania il **[redacted]**;
- d) **[redacted]** nato a Catania il **[redacted]**;

- e) **[redacted]** nata a Catania il **[redacted]**
- f) **[redacted]** nata a Catania **[redacted]**
- g) **[redacted]** nato a Catan **[redacted]**

la seguente formalità:

1) Trascrizione dell'atto di compravendita del 25 giugno 2008 rogato dal notaio Marco Cannizzo di Catania eseguita il 26 giugno 2008 numero 38646/25495; Con detto atto i signori

- a) **[redacted]** nato a Catania **[redacted]**
- b) **[redacted]** nata a Catania **[redacted]**
- c) **[redacted]** nata a Catania **[redacted]**
- d) **[redacted]** nato a Catania **[redacted]**
- e) **[redacted]** nata a Catania il **[redacted]**
- f) **[redacted]** nata a Catania **[redacted]**
- g) **[redacted]** nato a **[redacted]**

Per la quota di un settimo ciascuno , hanno venduto a **[redacted]** nato a Catania **[redacted]** immobile oggetto della presente.

3) Nel periodo dal 4 febbraio1987 al 3 ottobre 2016;



in favore di [redacted] nato a Catania il [redacted], le seguenti formalità:

1) Trascrizione dell'atto di compravendita del 4 febbraio 1987 rogato dal notaio Salvatore Russo di Catania eseguita il 26 febbraio 1987 ai nn. 8157/6342; con detto immobile i signori [redacted] nato a Catania il [redacted], [redacted] nato a Catania il [redacted], [redacted] nata a Catania il [redacted]

[redacted] nato a Catania [redacted] nata a [redacted] anno venduta [redacted] nato a Catania [redacted] nata a Catania [redacted] in regime di comunione legale dei beni, l'immobile oggetto della presente.

Nella nota si legge: " l'appartamento è dotato di una vasca per la raccolta dell'acqua potabile ubicata nella post-it o locale situato alla sommità della casa palazzetto dove gli acquirenti hanno il diritto di accedere per ispezioni e verifiche. Fu compresa nella vendita la proporzionale comproprietà dei corpi comune l'edificio quali: portone, androne scala, motorino di sollevamento dell'acqua potabile, fogna, nonché la proporzionale comproprietà della area libera che il dante causa [redacted] si è riservato alla tua pubblico di compravendita del 4/10/1948 in notar A [redacted] Catania e quanto altro anche se qui non specificato, possa costituire oggetto di condominio per legge, e situazione dei luoghi con esclusione però dell'aria soprastante l'edificio che si appartiene in proprietà del predetto [redacted] e suoi aventi causa. Poiché l'immobile era stato edificato nell'anno 1960 senza la prescritta autorizzazione amministrativa, il vendito [redacted] ha presentato al sindaco del Comune di Catania ai sensi della legge

regionale 28/2/1985 n. 47 domanda di sanatoria edilizia in data 20.05.1986 protocollo numero 31.205."

A carico di [redacted] nato a [redacted] Catania il 5 gennaio 1927 le seguenti formalità:

1) Trascrizione seguito il giorno 1 marzo 2011 numero e 11.236/8106 a favore di [redacted]

[redacted] nata a Catania [redacted] per la quota di 7/ 42 [redacted]

[redacted] nato a Catania [redacted] per la quota di 2/42, [redacted]

[redacted] a Catania [redacted] la quota di 2/42 [redacted]

[redacted] nata a [redacted] per la quota di 2/42 [redacted] nato

a Catania [redacted] per la quota di 2/42 [redacted] nata a

Catania [redacted] per la quota di 2/42 [redacted] nata a Catania

[redacted] per la quota di 2/42 e [redacted] nata a Catan

[redacted] per la quota di 2/42 contr [redacted] nato a Catania

[redacted] preceduto il [redacted] per la dichiarazione di successione dello

stesso numero 12/515/8 del 17 giugno 2008 ufficio del registro di Catania, sopra la

quota di un mezzo dell'immobile oggetto della presente.

Nel quadro D della nota si legge: "C) soggetti a favore : 1=coniuge, 2-3-4-5-6-7-

8=figli. Soggetto contro: de cuius".

4) nel periodo dal 4 febbraio 1987 al 3 ottobre 2016.,

In favore di [redacted] nata a [redacted] le seguenti formalità:

1) Trascrizione dell'atto di compravendita il 4 febbraio 1987 rogato dal notaio

Salvatore Russo di Catania eseguita il 26 febbraio 1987 ai numeri 8157/6342;

con detto atto i signori [redacted] nato a Catania il [redacted] giugno 1913 [redacted] e nato a Catania [redacted] [redacted] nata a Catania il [redacted] agosto 1912 [redacted] nato a Catania il [redacted] [redacted] [redacted] nata a Catania il giorno [redacted] [redacted] nata a Catania il [redacted] hanno venduta a [redacted] nato a Catania il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] in regime di comunione legale dei beni l'immobile oggetto della presente .

Nella nota si legge: l'appartamento è dotato di una vasca per la raccolta dell'acqua potabile ubicato nell'apposito locale situato alla sommità della casa palazzetto a dove gli acquirenti hanno il diritto di accedere per ispezioni e verifiche. Fu compresa nella vendita la proporzionale comproprietà dei corpi comuni e l'edificio quali: portone, androne scala, motorino di sollevamento dell'acqua, fogna, nonché la proporzionale comproprietà della aria libera che il dante causa [redacted] è riservato all'atto pubblico di compravendita del 4.10. 1948 in notar A [redacted] Catania e quanto altro anche se qui non specificato, possa costituire oggetto di condominio per legge, e situazione dei luoghi con esclusione però dell'aria sovrasta soprastante l'edificio che si appartiene in proprietà del predetto [redacted] suoi aventi causa. Poiché l'immobile è stato edificato dell'anno 1960 senza la prescritta autorizzazione amministrativa il venditore [redacted] ha presentato al sindaco del Comune di Catania e sensi della L.28.2.1985 n.47 domanda di sanatoria edilizia in data 25.5.5.1986 protocollo numero 31.205.

2) Trascrizione seguito il giorno 1 marzo 2011 ai nn. 11.236/8106 a favore [redacted] nata a Catania [redacted] per la quota di 7/42, [redacted] nato a Catania [redacted] per la quota di 2/4 [redacted] nata a Catania [redacted] per la quota di 2/4 [redacted] nata a Catania il

[redacted] 4 novembre 1943 per la quota di 2/42, [redacted] nato a Catania il [redacted]
 [redacted] novembre 1935 per la quota di 2/42, [redacted] nata a Catania il [redacted]
 [redacted] 195 per la quota di 2/42, [redacted] nata a Catania [redacted] 24 ottobre 1953 per
 la per la quota di 2/42, [redacted] nato a Catania il [redacted] gennaio 1953 per
 la quota di 2/42, contro [redacted] nato a Catania il [redacted] gennaio 1924
 deceduto il 5 ottobre 2007 per la dichiarazione di successione dello stesso n. 12
 /515/8 del 17 giugno 2008 ufficio del registro di Catania, sopra la quota di un
 mezzo dell'immobile oggetto della presente.

Nel quadro D della nota si legge: "C) soggetti a favore : 1=coniuge, 2-3-4-5-6-7-
 8=figli. Soggetto contro: de cuius"

A carico [redacted] nato a Catania [redacted] la seguente formalità:

- 1) Trascrizione eseguita il giorno 1 marzo 2011 ai nn. di 11.238/8108 a favore
 [redacted] nato a Catania [redacted] la quota di 28/294,
 [redacted] nata a Catania [redacted] per la quota di 28/294,
 [redacted] nata a Catania [redacted] per la quota di 28/294,
 [redacted] nato a Catania il [redacted] per la quota di 28/294,
 [redacted] nata a Catania [redacted] per la quota di 28/294,
 [redacted] nata a Catania [redacted] per la quota di 28/294,
 [redacted] nato a Catan [redacted] per la quota di 28/294
 conti [redacted] nata a Catania [redacted] data [redacted]

per la dichiarazione di successione della stessa numero 15/515/8 del 17 giugno
 2008 Ufficio del Registro di Catania sopra la quota è di 28/42 dell'immobile
 oggetto della presente.

Nel quadro D della nota si legge: "C) soggetti a favore : 1=coniuge, 2-3-4-5-6-7-
 8=figli. Soggetto contro: de cuius"

C.T.U. : dott.ing. Mauro Gangemi
 C.so Umberto,78
 95024 Acireale (CT)

G – Regolarità catastale

- Un appartamento adibito a civile abitazione sito nel comune di Catania, via Fortuna n.5 censito al N.C.E.U. , Fg.69, part.IIa 15600, sub 8, piano secondo, cat.A/3, classe 3, consistenza 5,5 ,sup. catastale 82 mq rendita euro 335,06 in ditta :
[REDACTED] proprietà di 1/1.

Si segnalano lievi difformità nel confronto tra lo stato attuale e quello censito catastalmente in planimetria: internamente sono state eliminate delle pareti, non è segnata una porta per l'accesso ad un vano, allo stato attuale non esiste la veranda ad est dell'immobile ed il ballatoio si estende su tutta la parete ad est non solo per il primo vano. Al fine di ottenere la conformità catastale è necessario presentare al N.C.E.U. del Comune di Catania l'attuale planimetria (procedura docfa): i costi per tale intervento, compresi gli oneri per l'ausilio di un tecnico qualificato, si aggirano intorno ai 600 €.

H – Destinazione urbanistica

Considerato che trattasi di fabbricato, non è stato necessario acquisire o aggiornare il certificato di destinazione urbanistica.

I – Conformità urbanistica

L'immobile è stato edificato nell'anno 1960 senza la prescritta autorizzazione amministrativa per cui il vendito [REDACTED] ha presentato al Sindaco del Comune di Catania, ai sensi della Legge 28.02.1985 n. 47, domanda di sanatoria edilizia in data 20.05.1986 prot.n.31205 (mod.47/85-A e mod. 47/85'-R), domanda

C.T.U. : dott.ing. Mauro Gangemi
C.so Umberto,78
95024 Acireale (CT)

che in copia conforme rilasciata dal Comune di Catania in data 3.2.1987. Sull'immobile sono stati realizzati dei lavori, sia opere interne che esterne, non autorizzate dall'Ente Preposto per cui, allo stato attuale, non vi è una conformità urbanistica.

Al fine di ottenere una conformità urbanistica si prevede almeno una spesa di circa 2.000 €.

J - eventuali abusi ,possibili sanatorie e costi

Si riscontrano delle difformità urbanistiche senza aumenti di cubatura e superficie coperta per cui l'immobile non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 della Legge n.47/85' o dell'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001 o del D.L. 269/2003.

K – Occupazione dei beni pignorati

Al momento del sopralluogo e precisamente in seguito all'accesso con forza pubblica e fabbro avvenuto in data 6.12.2019, l'immobile risultava occupato dal debitore [REDACTED] identificato a mezzo di C.I.

e la coniuge [REDACTED]

identificata a mezzo di [REDACTED]

L – Individuazione del bene

L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento per civile abitazione posto al secondo piano fuori terra e facente parte di un fabbricato storico sito in Catania via Fortuna n.5. L'immobile è censito al N.C.E.U. al Fg.69, part.IIa 15600, sub 8, piano secondo, cat.A/3, classe 3, consistenza 5,5 , sup. catastale 82 mq rendita euro 335,06 in ditta : [REDACTED] proprietà di 1/1. Il fabbricato di cui è parte l'immobile è composto da due elevazioni fuori terra:

C.T.U. : dott.ing. Mauro Gangemi
C.so Umberto,78
95024 Acireale (CT)

insistono piani ammezzati e diversi appartamenti e si trova su di una parallela della via Plebiscito all'altezza circa dell'Ospedale Vittorio Emanuele. Il fabbricato non è dotato di ascensore al piano, la sua edificazione risale agli anni 60' con struttura portante in muratura: urbanisticamente è stata presentata al Sindaco del Comune di Catania ai sensi della L.R.47/85 domanda di sanatoria edilizia in data 20.5.1986 prot.31205 domanda che in copia conforme rilasciata dal Comune di Catania in data 3.2.1987.

M- Stima del valore dell'immobile

Per una valutazione dell'immobile, quanto più aderente alla realtà locale, si fa riferimento a due metodi estimativi: il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione del reddito. Successivamente si procederà mediando i valori ottenuti.

Per entrambi i metodi ci si riferisce alla superficie residenziale equivalente s.r.e. in quanto il

Valore_{appart.} = Superficie res. equivalente* valore al mq.

in cui la superficie residenziale equivalente nel caso in oggetto è formata dalla somma della superficie residenziale coperta e di una aliquota dell'area scoperta (balcone).

Nel caso in oggetto si ha:

$Sup.res.equivalente appartamento = (Superficie residenziale + (snr balconi * 0,25)) =$

$(80 mq + ((7 mq * 0,25)) = 85,95 mq$

Metodo sintetico-comparativo corretto con coefficienti di merito

I valori utilizzati nella seguente stima, sono stati desunti facendo riferimento al valore di mercato per immobili analoghi a quello in oggetto per ubicazione e

tipologia. Come valore commerciale unitario, si assume come valore indicativo quello dei dati " dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari".

Tale valore viene corretto considerando alcuni coefficienti propri dell'immobile, denominati coefficienti di merito che tengono conto delle caratteristiche posizionali estrinseche (ubicazione ,contesto sociale,...), delle caratteristiche posizionali intrinseche (panoramicità, esposizione al sole ,...), delle caratteristiche tecnologiche, dello stato di conservazione e del livello di piano.

In riferimento, come detto ai dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari, riferiti ai I semestre 2020, relativamente al Comune di Catania.

Calcolo del valore dell'immobile:

Valore _{app.} = Superficie residenziale equivalente* valore al mq=

$$= 85,95 \text{ mq} * 1000 \text{ €/mq} = 85.950 \text{ €}$$

Calcolo del coefficiente di merito:

dove:

COEFFICIENTI DI MERITO	IMMOBILE
C1= CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE	1
C2= CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE	1
C3 = CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE	1
C4 = STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZ.	1
C5 = LIVELLO DI PIANO	1

C.T.U. : dott.ing. Mauro Gangemi
C.so Umberto,78
95024 Acireale (CT)

Caratteristiche Posizionali Estrinseche	Caratteristiche Posizionali Intrinseche
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Qualificazione infrastrutturale ▪ Prossimità al centro urbano ▪ Accessibilità ai servizi pubblici ▪ Accessibilità al trasporto pubblico ▪ Presenza di servizi commerciali ▪ Qualificazione ambientale ▪ Salubrità della zona ▪ Contesto sociale ▪ Assenza di rumori ▪ Densità edilizia 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Panoramicità o visibilità ▪ Orientamento ▪ Esposizione al sole ▪ Luminosità ▪ Ventilazione ▪ Salubrità del vano

Valore

di

stima = Valore immobile * Coefficiente di merito

Avendo utilizzato per l'appartamento in oggetto un valore che già tiene conto di eventuali coefficienti di merito come la posizione, le rifiniture ecc. ed anche per la zona e tipologia costruttiva pongo i coefficienti di merito pari ad 1, per cui:

$$\text{Coefficiente di merito} = C1 * C2 * C3 * C4 * C5 = 1$$

Per cui il valore stima risulta essere:

Valore di stima appartamento = 85.950 €

Metodo della capitalizzazione del reddito:

Con detto metodo, il valore dell'immobile si determina in relazione al reddito che

C.T.U. : dott.ing. Mauro Gangemi
C.so Umberto,78
95024 Acireale (CT)

può produrre, cioè in riferimento al reddito che è conseguibile all'attualità, dalla locazione dello stesso.

Dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per immobili siti nella zona con caratteristiche e superfici simili a quello in oggetto, e attingendo dai valori locativi riportati dalla "Banca dati delle Quotazioni Immobiliari", si è ricavato:

Calcolo valore appartamento:

Si assume un valore unitario di 4 euro/mq/mese che, per l'immobile in questione, consente di determinare:

$$\text{Reddito mensile} = 85,95 \text{ mq} \times 4 \text{ euro/mq./mese} = \text{euro } 343,8$$

e per anno:

$$\text{Reddito annuo} = \text{euro } 343,8 \times 12 \text{ mesi} = 4.125,60 \text{ euro}$$

ed al netto di detrazioni per imposte e tasse, conglobate nella misura del 20 % del Reddito annuo:

$$\text{Reddito annuo netto} = \text{euro } 4.125,6 \times 80\% = 3.300,48 \text{ euro}$$

Assunto un saggio di capitalizzazione che può ritenersi pari a $r = 3,5\%$, si ricava il valore reale:

$$V_{\text{appartamento}} = \text{euro } 3.300,48 / 0,035 = \text{euro } 94.299,42$$

C.T.U. : dott.ing. Mauro Gangemi
C.so Umberto,78
95024 Acireale (CT)

ESITO DELLA STIMA

Mediando i valori ottenuti con i due metodi di stima, si ottiene :

	VALORE DI STIMA 1° METODO	VALORE DI STIMA 2° METODO	VALORE DI STIMA MEDIATO
APPARTAMENTO	euro 85.950,00	euro 94.299,42	euro 90.124,71

Il valore di stima si arrotonda a:

VALORE STIMA appartamento = € 90.000 (novantamila/00)
(1.047,12 €/mq)

Per completezza si riporta per l'immobile la redditività in caso di locazione,
arrotontando:

Valore di locazione appartamento = € 350 /mese

Tenendo conto degli oneri per ottenere la conformità urbanistica e catastale per un complessivo di € 2.600,00 nonché della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto che incide in misura del 15% sull'immobile e precisamente per € 13.110,00 sull'appartamento, si ha:

VALORE STIMA appartamento = € 73.290,00

Arrotondando

VALORE STIMA appartamento = € 73.300,00 (settantatremilatrecentoeuro)

N – Possibilità di vendita in più lotti

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile di cui trattasi nonché della consistenza, non è possibile allo stato attuale la vendita in due lotti separati.

Seppur sia possibile realizzare sulla carta due monocali distinti diventerebbe molto oneroso realizzare le opere e i relativi impianti senza peraltro apprezzarne significativamente un vantaggio economico.

O – Foto

Alla presente relazione si allega una completa documentazione fotografica dei beni pignorati.

P - Bene indiviso

Il pignoramento interessa l'intera proprietà dell'immobile, pertanto non si prendono in considerazione problematiche relative alla divisione delle quote.

Q – Beni pignorati in quota

Il pignoramento interessa l'intera proprietà dell'immobile, pertanto non si prendono in considerazione problematiche relative alla divisione delle quote.

3- CONCLUSIONI

L'immobile oggetto dell'atto di pignoramento è costituito da:

- *un appartamento per civile abitazione posto al piano secondo del fabbricato sito in via Fortuna 5, Catania ;*

L'immobile fa parte di un fabbricato di due elevazioni fuori terra dove insistono piani ammezzati e diversi appartamenti.

L'appartamento si presenta all'interno rifinito. La consistenza lorda è di circa 80

*C.T.U. : dott.ing. Mauro Gangemi
C.so Umberto,78
95024 Acireale (CT)*

mq (escluso balconi) ed è adibito a civile abitazione.

L'immobile è censito al N.C.E.U. al Fg.69, part.lla 15600, sub 8, piano secondo, cat.A/3, classe 3, consistenza 5,5, sup. catastale 82 mq rendita euro 335,06 in ditta:

[REDACTED] proprietà di 1/1.

Il valore di stima dell'appartamento risulta essere pari a:

VALORE STIMA appartamento = € 90.000 (novantamila/00)

(1.047,12 €/mq)

Per completezza si riporta per l'immobile la redditività in caso di locazione, arrotontando:

Valore di locazione appartamento = € 350 /mese

Tenendo conto degli oneri per ottenere la conformità urbanistica e catastale per un complessivo di € 2.600,00 nonché della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto che incide in misura del 15% sull'immobile e precisamente per € 13.110,00 sull'appartamento, si ha:

VALORE STIMA appartamento = € 73.290,00

arrotondando

VALORE STIMA appartamento = € 73.300,00 (settantatremilatrecentoeuro)

Il sottoscritto, nella certezza di avere svolto con onestà il mandato affidatogli, 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. Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte e nei termini quanto richiestole, ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli e resta a completa disposizione per qualsiasi chiarimento. La presente relazione composta da n°26 (ventisei) pagine dattiloscritte viene depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Catania, unitamente ai seguenti atti allegati.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

4- ALLEGATI

- 1) *Corrispondenza , Richiesta accesso forzoso, richiesta ausilio forza pubblica;*
- 2) *Verbale di sopralluogo congiunto con forze pubbliche e fabbro;*
- 3) *Planimetria Catastale Immobile;*
- 4) *Visura Catastale;*
- 5) *Rilievo dello Stato Attuale dell'Immobile;*
- 6) *Planimetria delle difformità;*
- 7) *Album fotografico;*
- 8) *Copia richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria Legge 47/85';*
- 9) *Copia non conforme dell'atto di proprietà;*
- 10) *Estratto osservatorio immobiliare -- OMI;*
- 11) *Dichiarazione di trasmissione alle parti.*

Acireale, lì 10 Settembre 2020

IL C.T.U.

(dott. ing. Mauro Gangemi)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

C.T.U. : *dott.ing. Mauro Gangemi*
C.so Umberto,78
95024 Acireale (CT)

ASTE
GIUDIZIARIE®

26

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®