

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

DISPOSTA NELLA PROCEDURA DI SOVRAINDEBITAMENTO

ASTE
GIUDIZIARIE
N. 192-2022 RG Vol.
G.D. DOTT.SSA MESSINA

ASTE
GIUDIZIARIE
DOTT.
LUCIANO
MARINO
10/08/2022
CATANIA**PREMESSA**

Su incarico del Liquidatore del Patrimonio della procedura in epigrafe, Avv. Annamaria Gambilonghi, esaminati gli atti di causa e ritenuto di dover procedere alla stima del bene di proprietà dei sovra indebitati Sig.ri coniugi "Omissis", veniva nominato quale Esperto estimatore il sottoscritto Dott. Agr. Luciano Marino, iscritto all'Ordine Professionale dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Catania con il n° 1084, ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Catania al n° 282, affidandogli il seguente mandato:

IL MANDATO

a) identifichi esattamente i beni immobili facenti parte del patrimonio da liquidare, 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 proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione *mortis causa* verifichi la trascrizione del titolo di provenienza

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

c) **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;

d) 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 procedente;

e) accerti se **sul bene gravano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

f) 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;

g) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

h) 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;

i) 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 oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

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^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 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.

K) 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

i) 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;

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

n) verifichi se gli immobili da liquidare 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 sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli;

o) 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 di perizia**;

p) elenchi ed **individuati 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;

q) 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 della procedura di liquidazione ex art. 14 novies comma 3, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

r) 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;

s) indichi l'eventuale stretta necessità di procedere alla vendita in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti;

t) alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili direttamente in formato digitale PDF ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati; tutti i documenti dovranno essere in formato privacy (non devono contenere né immagini né nomi di persone, né altri dati identificativi ad es. foto con targhe di auto);

u) 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;

v) nel caso in cui siano presenti **più beni 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 l'Esperto dovrà tener conto del concetto legale di "*incomoda divisibilità*", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore precedente.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In assolvimento dell'incarico ricevuto, lo scrivente tecnico, dopo una attenta disamina degli atti di causa, reperita presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di

Catania, copia della documentazione catastale degli immobili oggetto di accertamento, procedeva al sopralluogo degli stessi in data 16 febbraio 2024 alla presenza e con il benessere dei Sig.ri coniugi "Omissis". Veniva effettuata una ispezione degli immobili appresi alla presente procedura, svolgendo il rilievo fotografico di rito e prendendo alcune misurazioni dei luoghi al fine di verificare i dati catastali (cfr. Verbale di sopralluogo allegato).

Al fine poi di avere noti gli elementi necessari allo svolgimento della determinazione di stima, venivano svolte apposite indagini presso operatori del mercato immobiliare locale e presso tecnici della zona per raccogliere valide informazioni circa le azioni di compravendita di immobili simili nella zona in esame oltre ad una disamina dei principali borsini immobiliari ed ai dati tabellari forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) e dal sito specialistico Borsino Immobiliare.

Ritenendo di avere raccolto tutte le informazioni necessarie allo svolgimento dell'incarico affidato, si rilascia la seguente relazione.

Gli immobili oggetto di indagine sono:

1. **Appartamento per civile abitazione (A/3) al piano terzo facente parte dell'edificio sito in Catania, Via salvatore Raccuglia n. 25;**
2. **Locale Cantina (C/2) posto al piano terra facente parte dell'edificio sito in Catania, Via salvatore Raccuglia n. 25;**

come meglio di seguito si identificano.

Punto a):

IDENTIFICAZIONE BENI DA LIQUIDARE E LOTTI

Per quanto attiene la identificazione dei lotti richiesta in mandato, lo scrivente tecnico,

dopo avere effettuato la ispezione dei luoghi, ritiene tecnicamente corretto di costituire due distinti lotti di vendita, trattandosi di due immobili distinti, fisicamente e catastalmente, l'uno identificato dall'essere un appartamento per civile abitazione e l'altro da un piccolo locale cantina.

Si ha pertanto la formulazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1):

“Piena proprietà (tutti i diritti spettanti ai Sig.ri coniugi “Omissis”) dell'appartamento posto al terzo piano, interno 6, composto da cinque vani ed accessori, confinante con area su spazio condominiale da più lati e con vano scala riportato al Catasto Fabbricati del detto Comune di Catania, al foglio 29, particella 1854 subalterno 212 zona censuaria 1, categoria A/3, classe 5, vani 7,5, R.C. euro 697,22, Via Salvatore Raccuglia n. 15, piano 3 della superficie catastale complessiva di mq 132”

LOTTO 2):

“Piena proprietà (tutti i diritti spettanti ai Sig.ri coniugi “Omissis”) del locale cantina posto al piano terra, confinante con altra cantina, con spazio condominiale e con entrata di accesso alle cantine, riportato al Catasto Fabbricati del detto Comune di Catania, al foglio 29, particella 1854 subalterno 192, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 7, consistenza mq 7, R.C. euro 26,39, Via Salvatore Raccuglia n. 149, piano terra, della superficie catastale complessiva di mq 9”

Sulla scorta di quanto appurato nel corso delle operazioni peritali gli immobili costituenti i singoli lotti sono da considerarsi indivisibili.

Punto b), c), d):

CORRETTEZZA DATI E PROVENIENZA

Si è provveduto ad una disamina della documentazione agli atti di causa ed è stato appurato che vi è una perfetta corrispondenza tra quanto ivi indicato in merito agli immobili facenti parte del patrimonio da liquidare e la loro relativa nota di trascrizione presso l' Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Catania.

In riferimento alla **proprietà dei beni**, così come anche riportato nella relazione notarile agli atti di causa (cfr. relazione notarile agli atti di causa) si specifica quanto segue

La provenienza degli immobili individuati ai fini della vendita come LOTTO 1) e LOTTO 2) è la medesima. **Gli immobili sono stati acquistati** dai Sig.ri coniugi "omissis" **per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni**, giusto atto di compravendita stipulato dal Sig. Notaio Alberto Spina del 28.04.2004, Rep. 27799/1873, trascritto il 03.05.2004 ai nn. 14471/22059 da potere di C.G., nata a Catania il 09.09.1931, quale bene personale.

Alla Suddetta gli immobili erano pervenuti per atto di compravendita rogato dal Sig. Notaio Giuseppe Artesi, Rep. 8612, trascritto il 24.08.1988 ai nn. 22579/29073 da potere di: ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI CATANIA.

Punto f):

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Lo scrivente tecnico in data 22.02.2024 ha provveduto ad effettuare una ispezione telematica presso l' Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Catania, al fine di eseguire gli accertamenti richiesti in mandato.

Dalle ispezioni ordinarie nn. T 334410 T287607 del 22.02.2024, risultano esservi le

seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli (cfr. copia certificati RR.II. allegati e certificato ipocatastale agli atti di causa).

- **IPOTECA VOLONTARIA** n. 12927/45940 del 25.06.2007 a garanzia di mutuo del 22.06.2007 a favore del Credito Siciliano per la complessiva somma di € 260.000,00 di cui 130.000,00 capitale da restituire in 20 anni, contro i Sig.ri coniugi “Omissis” su ciascuno degli immobili Lotto 1 Lotto 2 sopra indicati per la quota di ½ ciascuno della piena proprietà.

- **IPOTECA LEGALE** n. 01260/05911 del 03.02.2010 nascente da atto amministrativo del 14.01.2010, Rep. 110990, per la complessiva somma di € 127.357,34, di cui € 63.678,17 capitale a favore delle SERIT Sicilia S.p.A. contro il solo Sig. “Omissis” sulla quota di ½ della piena proprietà del Lotto 1.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** n. 09708/17636 del 21.04.2020, notificato il 24.02.2020 del Tribunale di Catania, rep. 2631 a favore di ARAGON NPL 2018 Srl contro i Sig.ri coniugi “Omissis” sulla quota di ½ ciascuno della proprietà degli immobili individuati come Lotto 1 e Lotto 2.

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 22.02.2022, Reg p. 5584 Reg. G. 7496 Pubblico Ufficiale Tribunale, Rep. 192 del 26.01.2022, DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO sugli immobili Lotto 1 e Lotto 2.

Punto g) h), i), j) k), l), m), n),o),p):

IDATI CATASTALI

Entrambi gli immobili, dotati di idonea planimetria catastale, risultano in ditta ai Sig.ri coniugi “Omissis” per la quota di proprietà di ½ indiviso ciascuno (cfr. visure e planimetrie allegate).

LOTTO 1):

*“Piena proprietà (tutti i diritti spettanti ai Sig.ri coniugi “Omissis”) dell’appartamento posto al terzo piano, interno 6, composto da cinque vani ed accessori, confinante con area su spazio condominiale da più lati e con vano scala riportato al Catasto Fabbricati del detto **Comune di Catania**, al foglio **29**, **particella 1854 subalterno 212** zona censuaria 1, categoria A/3, classe 5, vani 7,5, R.C. euro 697,22, **Via Salvatore Raccuglia n. 15, piano 3 della superficie catastale complessiva di mq 132”***

Così individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Catania:

Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup.	Rendita
29	1854	212	A/3	5	7,5	132 mq	€ 697,22

In ditta ai Sig.ri coniugi **“Omissis” proprietari per la quota di ½ ciascuno indiviso** (cfr. visura e planimetria allegati).

Si tratta di un appartamento per civile abitazione di tipo economico (correttamente catastalmente individuato come A/3), ubicato al terzo piano senza ascensore di un complesso edilizio di maggiore dimensione, facente parte dell’Istituto Autonomo Case Popolari di Catania, sito in Via Salvatore Raccuglia, con ingresso dal civico 15 (cfr. foto allegate). L’appartamento si trova nel popolare quartiere Monte Po’ di Catania, al confine con la zona commerciale e produttiva del limitrofo Comune di Misterbianco (CT) – (cfr. foto aerea di riferimento).

All’immobile, si giunge da un corpo scale condominiale che si diparte dal portoncino di ingresso al complesso immobiliare identificato dal civico 15 (cfr. foto allegata). Attraverso il corpo di scale, giunti al piano terzo senza ascensore, al lato sx del pianerottolo è posta la porta di ingresso all’appartamento oggetto della presente procedura. L’abitazione confina con vano scala ed area condominiale su più lati, ed è

dotato di idonea planimetria catastale che rappresenta i luoghi (cfr. allegata planimetria). **La superficie commerciale, comprensiva delle superfici dei terrazzini, è quella indicata in visura catastale di complessivi mq 132** (calcolata secondo la norma UNI 10750). Superficie complessiva questa ricavata che, identifica la superficie commerciale e che moltiplicata per i valori di mercato rilevati per immobili simili per condizioni, tipologia ed ubicazione, determinerà di seguito il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto.

Come si evince dal rilievo fotografico eseguito nel corso della ispezione svolta e dalla raffigurazione della planimetria allegata alla presente consulenza, l'immobile presenta una forma rettangolare con i vani posti rispettivamente con affaccio lungo il lato Sud e Nord separati e collegati dal corridoio centrale che si diparte direttamente dall'ingresso.

Dalla porta di ingresso difatti si trovano lungo il lato DX: un grande vano adibito a salone (realizzato mediante la semplice demolizione della parete di separazione dei due vani - variazione interna questa che non comporta aumento di cubatura e che pertanto non necessita di autorizzazione edilizia); un grande vano letto dotato di apertura a balcone con affaccio sul terrazzino lato Sud dell'edificio.

Lungo il lato SX sono presenti: un grande vano letto dotato di apertura a balcone con affaccio sul terrazzino lato Nord dell'edificio; un vano più piccolo; il locale WC, dotato di apparecchiatura sanitaria completa di doccia, ed infine il locale cucina, dotato di una comoda veranda amovibile sul terrazzino lato Nord, un vano lavanderia/ripostiglio, (cfr. foto allegate). In riferimento alla veranda posta nel vano cucina, si rileva che la stessa è removibile ed è stata realizzata in maniera arbitraria (come anche tutte quelle ubicate all'interno dell'intero stabile). Si rileva altresì che il costo di una sua eventuale rimozione è praticamente pari a quello necessario per una

sua eventuale regolarizzazione. Tale spesa, forfettariamente quantificata in complessivi € 1.500,00 circa, verrà successivamente detratta al più probabile valore di mercato attribuito all' appartamento.

CONDIZIONI E RIFINITURE

Come si evince dal rilievo fotografico eseguito, l'immobile a vista mostra sufficienti condizioni di manutenzione. Presenta impianto elettrico a norma sottotraccia ed idrico sottotraccia, infissi esterni in alluminio anodizzato e persiane in plastica. La pavimentazione dell'immobile è interamente rivestita con mattonelle in segato di marmo e le pareti ed i soffitti sono tinteggiati con intonaco per civile abitazione. L'immobile è privo dell'impianto di riscaldamento che viene esercitato mediante la presenza di alcuni condizionatori (cfr. foto allegate).

Ottima è la disposizione dei locali, la luminosità e l'arieggiamento degli stessi, ben separati e serviti dal comodo corridoio centrale (cfr. foto allegata).

Il complesso edilizio, secondo quanto riferito dai proprietari non è dotato di amministrazione ed è "autogestito". Le spese di energia elettrica e quelle relative alle pulizie delle parti condominiali vengono suddivise tra i vari condomini e comportano una spesa mensile di circa € 25,00 per ogni unità immobiliare.

SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA LOTTO 1

Al fine di verificare la situazione urbanistica degli immobili oggetto di indagine lo scrivente tecnico, reperita la documentazione catastale, ha provveduto a svolgere indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Catania, acquisendo la documentazione che si allega in copia alla presente relazione tecnica.

Si è proceduto alla ricerca della documentazione urbanistica interrogando l'Ufficio tecnico comunale e l'archivio storico. Lo scrivente ha reperito copia della autorizzazione di agibilità e di abitabilità degli appartamenti e dei locali facenti parte

del complesso edilizio di maggiore dimensione realizzato in “*Contrada Monte Pò – quartiere CEP*” il cui progetto è stato approvato dal Comune di Catania con provvedimento n. 1050 del 22.04.1967 e la cui relativa autorizzazione di abitabilità e di agibilità è stata rilasciata in data 17.01.1970 (cfr. allegato).

Dal punto di vista urbanistico l’immobile in oggetto è regolare, dotato di abitabilità ed agibilità, di idonea planimetria catastale e pertanto perfettamente commercializzabile.

LOTTO 2):

“Piena proprietà (tutti i diritti spettanti ai Sig.ri coniugi “Omissis”) del locale cantina posto al piano terra, confinante con altra cantina, con spazio condominiale e con entrata di accesso alle cantine, riportato al Catasto Fabbricati del detto Comune di Catania, al foglio 29, particella 1854 subalterno 192, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 7, consistenza mq 7, R.C. euro 26,39, Via Salvatore Raccuglia n. 149, piano terra, della superficie catastale complessiva di mq 9”

Così individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Catania:

Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup.	Rendita
29	1854	192	C/2	7	7mq	9 mq	€ 26,39

In ditta ai Sig.ri Debitori Esecutati “Omissis” proprietari per la quota di 1/2 ciascuno indiviso (cfr. visura e planimetria allegati).

Si tratta di un piccolo locale cantina (correttamente identificato catastalmente come C/2) ubicato al piano terra, lato Nord dell’edificio condominiale descritto nel Lotto 1. L’immobile è costituito da un piccolo locale di forma rettangolare, confinante con altre cantine in ditta a terzi e con spazio condominiale da cui si ha accesso. **Presenta**

una superficie commerciale di complessivi mq 9 circa (calcolata secondo la norma UNI 10750). Superficie complessiva questa ricavata che, identifica la superficie commerciale e che moltiplicata per i valori di mercato rilevati per immobili simili per condizioni, tipologia ed ubicazione, determinerà di seguito il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto.

Come rilevano le fotografie scattate nel corso della ispezione svolta, il piccolo locale cantina è chiuso da una apertura in legno ed è privo di rifiniture, presentando pavimento in parte in battuto di cemento ed in parte con mattonelle in scaglie di cemento e pareti a crudo. Il locale è privo di energia elettrica e versa in condizioni manutentive mediocri (cfr. foto allegate).

SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA LOTTO 2

Al fine di verificare la situazione urbanistica degli immobili oggetto di indagine lo scrivente tecnico, reperita la documentazione catastale, ha provveduto a svolgere indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Catania, acquisendo la documentazione che si allega in copia alla presente relazione tecnica.

Si è proceduto alla ricerca della documentazione urbanistica interrogando l'Ufficio tecnico comunale e l'archivio storico. Lo scrivente ha reperito copia della autorizzazione di agibilità e di abitabilità degli appartamenti e dei locali facenti parte del complesso edilizio di maggiore dimensione realizzato in "Contrada Monte Pò - quartiere CEP" il cui progetto è stato approvato dal Comune di Catania con provvedimento n. 1050 del 22.04.1967 e la cui relativa autorizzazione di abitabilità e di agibilità è stata rilasciata in data 17.01.1970 (cfr. allegato).

Dal punto di vista urbanistico l'immobile in oggetto è regolare, dotato di abitabilità ed agibilità, di idonea planimetria catastale e pertanto perfettamente commercializzabile.

Punto q, r, s, t, u, v):

PARTE ESTIMATIVA

Trattandosi della valutazione di beni finalizzata alla vendita mediante asta giudiziaria, occorre procedere alla ricerca del più probabile valore di mercato dei beni stessi, con riferimento al loro stato e valore attuale. Lo scrivente, pertanto, ha ritenuto opportuno utilizzare il metodo della stima sintetico o comparativa ritenendo che altri metodi di stima avrebbero portato a valori distanti dalla realtà.

La stima sintetico o comparativa è una metodologia estimativa che va eseguita in base al valore venale, cioè in rapporto al valore che il bene oggetto della stima potrebbe spuntare nel mercato immobiliare a seguito di normali trattative di compravendita. È possibile formare una “*scala di valori*” ove inserire, previ gli opportuni confronti per parametri omogenei, il bene da stimare e quindi pervenire, per comparazione, al più probabile valore venale dello stesso.

Nel caso in oggetto, le indagini sono state soddisfatte grazie ai dati reperiti dai principali borsini immobiliari ed alle osservazioni di mercato svolte presso esperti operatori economici locali, attraverso la consultazione di tecnici, nonché sulla scorta della propria personale esperienza.

Tralasciando di elencare tutte le difficoltà che attualmente attraversa il mercato immobiliare e nella fattispecie quello locale, che spunta oggi valori al ribasso, coerenti con la “*crisi*” e distanti e differenti da quelli del cosiddetto periodo del “*boom immobiliare*” che ha visto elevare in maniera spropositata le valutazioni degli immobili, occorre evidenziare quanto segue.

La stima degli immobili in oggetto è stata parecchio complessa poiché, sebbene i cespiti ricadono all’interno del territorio comunale di Catania, ubicati nella estrema porzione periferica – al confine con il territorio del Comune di Misterbianco, fanno

parte di edifici realizzati dall'Istituto Autonomo delle Case Popolari, ad indirizzo e con la tipologia tipica della edilizia popolare convenzionata dell'epoca di realizzazione (1967). Gli immobili di similari complessi edilizi non presentano in verità un mercato attivo, poiché per la gran parte sono occupati dagli assegnatari aventi diritto con un basso canone locativo concordato dall'Istituto delle Case Popolari ai ceti meno ambienti con la possibilità anche di eventuale riscatto dell'immobile avuto assegnato da parte degli inquilini con "prezzi" e modalità alquanto convenienti. In riferimento quindi alla ricerca dei valori occorre pertanto esaminare quelli di mercato per immobili della zona aventi le caratteristiche costruttive ed edilizie come quelli in esame ed apportare le opportune correzioni e modifiche in funzione dello stato appurato.

Infine, in ottemperanza a quanto disposto in mandato: *"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"*, verrà decurtato a ciascun immobile un ulteriore 15% al valore stimato.

LA STIMA

LOTTO 1):

"Piena proprietà (tutti i diritti spettanti ai Sig.ri coniugi "Omissis") dell'appartamento posto al terzo piano, interno 6, composto da cinque vani ed accessori, confinante con area su spazio condominiale da più lati e con vano scala riportato al Catasto Fabbricati del detto Comune di Catania, al foglio 29, particella 1854 subalterno 212 zona censuaria 1, categoria A/3, classe 5, vani 7,5, R.C. euro 697,22, Via Salvatore Raccuglia n. 15, piano 3 della superficie catastale complessiva di mq 132"

Dalle indagini eseguite dallo scrivente tecnico presso operatori del settore immobiliare

e tecnici della zona, si è appurato che, immobili ad uso abitativo di tipo economico ubicati nella zona in esame spuntano valori di mercato che variano da €/mq 750,00 ad €/mq 1.000,00 circa in funzione della dimensione, delle specifiche caratteristiche (minor pregio e maggior pregio). Sulla scorta di quanto sopra ed in riferimento alle condizioni dell'immobile per come rilevate al momento del sopralluogo, si ritiene tecnicamente idoneo attribuire quale valore unitario di riferimento il valore medio tra quelli rilevati pari ad €/mq 875,00.

Si ha pertanto

$$V = (\text{€/mq } 875,00 \times \text{mq } 132,00) = \text{€ } 115.500,00$$

Al detto superiore valore devono essere detratte le spese necessarie per la rimozione/regolarizzazione della veranda ubicata nel vano cucina, forfettariamente computate in € 1.500,00 pertanto il valore si determina in € 114.000,00.

Detraendo al suddetto valore la percentuale del 15% richiesta in mandato quale *“riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto”*,

si ottiene il più probabile valore di mercato dell'immobile individuato come **LOTTO**

1) pari ad € 96.900,00 in c.t., così determinato:

$$V = \text{€ } 114.000,00 - \text{€ } 17.100,00 \text{ (15\% di € } 114.000,00) = \text{€ } 96.900,00$$

Essendo i Sig.ri “Omissis” proprietari di ½ indiviso dell'immobile individuato come Lotto 1, si ha che il valore della quota di proprietà del Sig. “Omissis” è pari ad € 48.450,00 ed il valore della quota di proprietà della coniuge Sig.ra “Omissis” è pari ad € 48.450,00.

LOTTO 2):

“Piena proprietà (tutti i diritti spettanti ai Sig.ri coniugi “Omissis”) del locale cantina posto al piano terra, confinante con altra cantina, con spazio condominiale

e con entrata di accesso alle cantine, riportato al Catasto Fabbricati del detto Comune di Catania, al foglio 29, particella 1854 subalterno 192, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 7, consistenza mq 7, R.C. euro 26,39, Via Salvatore Raccuglia n. 149, piano terra, della superficie catastale complessiva di mq 9”

Dalle indagini eseguite dallo scrivente tecnico presso operatori del settore immobiliare e tecnici della zona, si è appurato che immobili simili per ubicazione, in condizioni ordinarie spuntano valori di mercato che variano da €/mq 800,00 ad €/mq 1.100,00 circa in funzione della dimensione, delle specifiche caratteristiche (minor pregio e maggior pregio). Sulla scorta di quanto sopra, si ritiene tecnicamente idoneo attribuire quale valore unitario di riferimento per la tipologia degli immobili in esame e per la loro ubicazione il valore medio tra quelli rilevati pari ad €/mq 950,00.

Si avrà pertanto:

$$V = (\text{€/mq } 950,00 \times \text{mq } 9,00) = \text{€ } 8.550,00$$

Detraendo al suddetto valore la percentuale del 15% richiesta in mandato quale “riduzione del prezzo di mercato per l’assenza di garanzia per vizi del bene venduto” si ottiene il più probabile valore di mercato dell’immobile individuato come **LOTTO**

2) pari ad € 7.250,00 in c.t., così determinato

$$V = \text{€ } 8.550,00 - 1.282,50 (15\% \text{ di } \text{€ } 6.975,00) = \text{€ } 7.267,50$$

Essendo i Sig.ri “Omissis” proprietari di ½ indiviso dell’immobile individuato come Lotto 1, si ha che il valore della quota di proprietà del Sig. “Omissis” è pari ad € 3.625,00 ed il valore della quota di proprietà della coniuge Sig.ra “Omissis” è pari ad € 3.625,00.

Sulla scorta di tutto quanto sopra, riferendo che gli immobili costituenti i due lotti sono da ritenersi a vario titolo indivisibili, si determina il più probabile valore di

mercato del compendio oggetto della presente procedura di liquidazione in complessivi € 104.150,00. Le quote di proprietà di ½ ciascuno indiviso dei Sig.ri coniugi "Omissis" sono pertanto pari rispettivamente a € 52.000,00 in c.t. ciascuno.

Ritenendo concluso l'incarico in adempimento del mandato ricevuto rassegnò la presente relazione, ringrazio per la fiducia avuta concessa e rimango a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Catania 26.02.2024

L'Esperto
Dott. Agr. Luciano Marino



Luciano Marino

