

RELAZIONE DEL C.T.U.

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



Procedimento Esecutivo n. 941/2019

G.E. dott.ssa Delfa Cristiana

Promossa da: Juliet SPA mandataria di Siena NPL 2018 s.r.l., e per essa la Cerved Credit Management SPA

Contro: [REDAZIONE]



RELAZIONE

DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

La sottoscritta Giusi Maria Grazia Nicotra, con studio in via Torquato Tasso 27 in Trecastagni, con Ordinanza ricevuta a mezzo PEC il giorno 05 Gennaio 2021, veniva nominata consulente tecnico di ufficio nella procedura esecutiva di cui in epigrafe.

Con la citata ordinanza si apprendeva che era stato affidato l'incarico per rispondere ai seguenti quesiti:

- 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 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 del/i beni/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e) **segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- f) **accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) **provveda alla identificazione catastale dell'immobile**, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;



- h) *indichi, previa acquisizione o aggiornamento del **certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*
- i) *accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;*
- j) *In caso di **immobili abusivi**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;*
- k) *verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della **legge n. 47/1985** o dell'**art 46 c 5 D.P.R. 380/01**, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del **D.L. 269/2003**, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di 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.*
- l) *In caso di immobili abusivi, ove l'**abuso non sia in alcun modo sanabile**, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;*
- m) *verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
- n) *verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;*
- o) *verifichi se gli immobili pignorati siano **gravati da censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- p) *accerti l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o di manutenzione, di eventuali **spese straordinarie** già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, **lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;***
- q) *accerti se i **beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (**si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV**).*
- r) *elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.
Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di*

ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

- s) **determini il valore di mercato di ciascun immobile** procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);
- t) **tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;**
- u) **indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati** (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- v) **alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna** (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- w) **accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;**
- x) **nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.**

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del 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'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 procedente.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

A seguito di comunicazione (all. n. 1), inviata a mezzo raccomandata da poste italiane in data 13 Gennaio 2021 al debitore esecutato ed a mezzo PEC in data 14 Gennaio 2021 al Creditore procedente, nella figura dell'avv. Margherita Domenegotti ed al Custode, nella figura dell'avv. Maria Elena Scuderi, si dava avviso che in data 21 Gennaio alle ore 15.30 sarebbero iniziate le operazioni peritali sui luoghi.

In data 21 Gennaio 2021 alle ore 15.30, il sottoscritto CTU insieme all'avv. Maria Elena Scuderi, si recava sui luoghi ma non veniva consentito l'accesso dal sig. [REDACTED], il quale ci forniva il contatto con il proprio legale, al fine di concordare le modalità di accesso. L'avv. Maria Elena Scuderi, concordava successivamente con il legale del sig. [REDACTED] e fissavano per giorno 15 febbraio 2021 una ulteriore data per l'esecuzione dell'accesso.

Il giorno 15 febbraio 2021 ci si recava presso i luoghi oggetto del contenzioso e si dava inizio alle operazioni peritali presso il bene oggetto di pignoramento.

Venivano ispezionati tutti i locali del fabbricato sito in via Timoleone 116 Sc. A-Catania ed il CTU proseguiva le operazioni peritali con la redazione del verbale di sopralluogo (All. n.2), l'esecuzione di fotografie.

Alle ore 16.30, la sottoscritta, chiudeva le esecuzioni peritali.

In data 16 Febbraio 2022 la sottoscritta chiedeva a mezzo PEC, alla ██████████ società di amministrazione condomini ed immobili, informazioni in merito agli estremi di concessione edilizia, oneri gravanti sull'immobile.

Inoltre si provvedeva mediante l'uso di piattaforma online degli Uffici del Territorio all'acquisizione di mappa castale e planimetria castale.

Nel contempo la sottoscritta provvedeva giorno 21 febbraio a chiedere a mezzo Pec alla Direzione Urbanistica e Gestione del Territorio decoro urbano del Comune di Catania, il rilascio del certificato di destinazione urbanistica e l'accesso a prendere visione della documentazione prettamente urbanistica.

In data 21 Aprile 2022 la sottoscritta riceveva dall'ufficio archivio pratiche edilizie del comune di Catania copia della documentazione prettamente urbanistica.

RISPOSTE AI QUESITI

- 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;*

Piena proprietà di unità immobiliare, al piano terra di edificio per civile abitazione, di superficie lorda mq 100.

Alla proprietà si accede attraverso accesso pedonale posto su via Timoleone 116.

La proprietà confina con: via Timoleone sul lato sud-ovest, con proprietà di terzi per i lati nord-est, ovest ed est.

L'immobile, è ubicato al piano terra di un fabbricato costituito da nove elevazioni fuori terra che si trova in:

Comune: Catania;

Località: Picanello, periferia nord-est;

Via Timoleone 116;

ed è così composto:

ingresso/disimpegno di mq 16.30, cucina/pranzo di mq 15.00, camera da letto di mq 27.00, soggiorno di mq 28.00, bagno di mq 7.20, lavanderia di mq 1.60.

Gli infissi interni sono costituiti da porte tamburate in legno di fattura economica, mentre gli infissi esterni sono in pvc e lastre in vetro.

I pavimenti sono in ceramica di media fattura.

L'abitazione è priva di impianto di riscaldamento, si accerta durante il sopralluogo la presenza in quasi i vani di unità di pompe di calore, mentre l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

Tutte le facciate sono intonacate e rifinite con tinteggiatura.

L'immobile confina con: proprietà di terzi ad ovest ad est ed a nord/est, cortile di pertinenza della proprietà a sud ovest e via timoleone.

È censito al N.C.E.U. al foglio 15, Particella 166, Sub. 1, cat. A/3 classe 6^a, consistenza 4 vani, rendita catastale € 444,15 (dati derivati da: variazione del 09/11/2015)

I dati in atti del processo risultano in linea con quanto rilevato.

- 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;*

I dati riportati nell'atto di pignoramento sono corretti.

- 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 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;*

la proprietà del bene, come riportato nell'atto di compravendita del Notaio Grassi Fabrizio di Trecastagni, in data 14 gennaio 2004, registrato a Catania il 19 gennaio 2004 al n.1345.1 oltre che dalla visura storica per immobile, è [REDACTED]

- d) *Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;*

Vedasi relazione dettagliata riservata a disposizione del Giudice nel rispetto della normativa sulla privacy.

L'atto di pignoramento è del 25 febbraio 2020. È stata verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore.

L'immobile appartiene al debitore giusto atto di compravendita del Notaio Grassi Fabrizio di Trecastagni, in data 14 gennaio 2004, registrato a Catania il 19 gennaio 2004 al n.93788/28104, trascritto ai nn.1833/1345.1, oltre che dalla visura storica per immobile, è ½ del sig. [REDACTED], ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

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

La documentazione è abbastanza completa.

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

Sull'immobile sono state pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli di cui appresso:

- *ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta il 14 gennaio 2004, rep. N.93789/28105 con montante di € 144.000,00 a garanzia di un capitale di € 72.000,00, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.*
- *ipoteca legale, iscritta il 11 novembre 2010 ai nn. 61374/13271, nascente da ipoteca ai sensi dell'art.7 del dpr 602/73 del 28 ottobre 2010, rep.n.58344/2010, a favore di SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE, contro il sig. ██████████, per un montante ipotecario di € 129.108,32 ed un capitale di € 64.554,16, avente per oggetto beni di ██████████ per la quota pari a ½ di piena proprietà di:
stalle, scuderie, rimesse (c6) in Catania foglio 15 part. 167 sub. 1
abitazione di tipo economico (a3) in Catania foglio 15 part. 166, sub.1.*
- *Atto esecutivo o cautelare- Verbale di pignoramento immobili, trascritto in data 15 maggio 2017, Registro Particolare 12820 Registro Generale 16979, nascente da atto giudiziario del Tribunale di Catania rep. N.4953/2017 del giorno 2 maggio 2017 a favore di DOBANK S.P.A.*

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

L'immobile è così censito nel catasto Fabbricati del comune di Catania:

Unità immobiliare – Foglio 15 Particella 166 Sub 1 Categoria A/2

Classe 6^a Consistenza 4 vani, Superficie catastale mq 80

Rendita € 444,15

Dall'esame della documentazione e dall'accesso sui luoghi è emerso che non sussiste piena corrispondenza tra lo stato di fatto dell'immobile e la planimetria catastale, a causa di modifiche di ordine distributivo consistenti in diversa destinazione di alcuni ambienti.

Le diverse distribuzioni non influiscono sulla rendita catastale.

Pertanto si ritiene che la variazione delle planimetrie catastali potrà essere effettuata successivamente da parte di tecnico abilitato nominato dagli acquirenti.

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

La destinazione urbanistica del bene prevista nello strumento urbanistico comunale vigente, il piano regolatore generale del 01/09/1967 è:

Zona D (art. 11 e 16 delle N.A. del P.R.G.).

i) *accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;*

dall'accertamento effettuato dalla sottoscritta presso gli uffici comunali dell'archivio pratiche edilizie del comune di Catania, e presso gli uffici dell'agenzia del territorio si è potuto constatare quanto segue:

1. l'immobile fu realizzato nel 1965, giusta concessione edilizia n.1620 del 10 settembre 1963 e successiva variante del 15 settembre 1965 n.2136 ed abitabilità del 12 novembre 1965.

Dalla verifica effettuata dalla sottoscritta presso l'archivio pratiche edilizie del comune di Catania, è stato possibile verificare la rispondenza tra lo stato di fatto e quanto riportato nella documentazione autorizzata, a meno di piccole variazioni interne facilmente sanabili.

- j) In caso di **immobili abusivi**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

L'immobile non risulta abusivo, a meno di piccole variazioni interne facilmente sanabili.

- k) verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di 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.

Per le anomalie riscontrate tra la pratica depositata presso gli uffici urbanistici del comune di Catania e lo stato di fatto non è necessario presentare una istanza di condono.

Sarà necessario la presentazione di una CILA in sanatoria, predisposta da tecnico abilitato e gli oneri e sanzioni da corrispondere agli uffici comunali competenti sono stati riportati nel punto s) relativo alla determinazione del valore di mercato dell'immobile.

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

Le variazioni apportate all'immobile sono sanabili.

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

In merito il CTU ha accertato, attraverso la società che gestisce l'amministrazione del condominio il seguente dato:

1. ipoteca giudiziale iscritta dal condominio ed in relazione ai D.I. 1365/2012 -1550/2013 – 3623/2015 – 1912/2016 – 1489/2018
2. relativamente all'esistenza dei contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli immobili non esistono vincoli così come dal punto di vista paesaggistico – ambientale e storico – architettonico

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

In merito il CTU ha accertato, attraverso la società che gestisce l'amministrazione del condominio, una ipoteca giudiziale iscritta dal condominio ed in relazione ai D.I. 1365/2012 - 1550/2013 - 3623/2015 - 1912/2016 - 1489/2018

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

Nelle visure catastali, negli atti di compravendita del ventennio e nel certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censi, livelli ed usi civici.

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

in merito il CTU ha accertato, attraverso la società che gestisce l'amministrazione del condominio, che gli oneri condominiali, a preventivo, gravanti sull'immobile sono di € 242,00, salvo il conguaglio di fine anno; al momento non ci sono spese straordinarie deliberate.

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

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

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

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

Unità immobiliare al piano rialzato di un immobile di civile abitazione, sito in via Timoleone 116, con accesso da ingresso condominiale.

Censito al N.C.E.U. al foglio 15, particella 166, sub. 1, cat. A/3, classe 6, vani 4, rendita di euro 444,15.

La proprietà confina con via Timoleone a sud est, proprietà di terzi ad ovest, est e nord.

L'immobile presenta due lati liberi (prospetto sud ed est) che si affacciano su corte interna al condominio.

La via Timoleone, ricade in un quartiere popolare nel quadrante nord orientale della città, una zona costruita in prevalenza con concessione edilizia in sanatoria.

Il quartiere, particolarmente degradato, ha destinazione prevalentemente abitativa e presenta diversi servizi.

Dal cancello pedonale, posto su via Timoleone al n.116 si accede ad uno spazio esterno all'aperto, delimitato dallo stesso immobile di otto livelli fuori terra.

L'immobile, eretto negli anni sessanta tra il 1963 ed il 1965.

L'immobile è così distribuito, superfici al netto:

- ✓ ingresso/disimpegno mq 16.37, cucina/pranzo di mq 10.00, lavanderia di mq 1.10, bagno di mq 5.00, camera da letto di mq 17.00, soggiorno di mq 22.00.

L'appartamento è interamente tinteggiato, gli infissi interni sono costituiti da porte tamburate in legno di fattura economica, mentre gli infissi esterni sono in pvc e lastre in vetro.

I pavimenti sono in ceramica di media fattura.

L'abitazione è priva di impianto di riscaldamento, si accerta durante il sopralluogo la presenza in quasi i vani di unità di pompe di calore, mentre l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

Tutte le facciate sono intonacate e rifinite con tinteggiatura.

Le condizioni dell'unità immobiliare sono discrete ad esclusione dell'umidità proveniente dalle infiltrazioni del piano sovrastante in corrispondenza dei bagni.

La superficie utile coperta è di mq 80.00.

La superficie commerciale è stata calcolata considerando l'intera superficie utile coperta dell'unità, quella del ballatoio al 25%

Appartamento	mq 80.00x1.00=	Mq 80.00
	Superficie commerciale	Mq 80.00

- s) **determini il valore di mercato di ciascun immobile** procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);

Appare opportuno premettere le seguenti considerazioni generali:

- l'immobile in oggetto è inserito in un quartiere della città, limitrofo ad una zona centrale di alto valore immobiliare;

Premesso quanto sopra si stima il più probabile valore attuale dell'immobile libero (considerato nella valutazione completamente privo di cose ed oggetti), seguendo due metodi:

uno è quello "analitico" che consiste nel determinare il più probabile valore del bene attraverso la capitalizzazione dei redditi;

l'altro è quello di "mercato" che consiste nell'accertare il valore del bene, costruendo una scala di valori unitari riferiti a parametri quali vano utile, metro quadrato, metro cubo e confrontando immobili simili e, in zona, a quello da valutare.

Il valore attuale del bene sarà il risultato del valore medio.

Unità immobiliare

- valore analitico

reddito annuo stimato € 550 x 12 = € 6.600,00
capitalizzando al 4%: € 6.600,00 * 100/4 = € 165.000,00

- valore di mercato

Il costo unitario da utilizzare si ricava dalla media dei costi unitari di immobili con caratteristiche analoghe a quelle del fabbricato da stimare. La valutazione tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e dell'andamento del mercato immobiliare e di quant'altro può influire la corretta determinazione del valore di stima. Per la stima di mercato il CTU, al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile, ha raccolto dati e informazioni, direttamente o presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere). Le informazioni e i prezzi così ottenuti sono stati rapportati per analogia al caso di specie.

Le ricerche effettuate presso gli operatori del settore fanno ammontare il costo unitario, per beni corrispondenti da € 1.100,00 a € 1.344,00 al mq di superficie complessiva (Sc).

Per la stima degli immobili in oggetto, il CTU ritiene congruo utilizzare il costo unitario medio tra quelli rilevati pari a € 1.200,00/mq.

superficie coperta lorda mq 80.00 per €/mq 1.200,00	= € 96.000,00
a detrarre spese per CILA e DOCFA	= € -3.500,00
a detrarre sanzioni per CILA in sanatoria	= € -1.000,00
a detrarre diritti di segreteria per presentazione SCIA al comune di Catania Delibera C.C. n.4 del 29/01/2019	= € -500,00
a detrarre spese per la redazione di Attestato di certificazione energetica (A.P.E)	= € -200,00
a detrarre spese per il rifacimento della tinteggiatura dei soffitti	= € -2.500,00
	<hr/>

TOTALE = € 88.300,00

(€ 165.000,00 + € 112.300,00) / 2 = € 126.650,00

- t) **tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;**

Considerata una riduzione di circa il 15% con arrotondamento finale si ha:

Valore attuale dell'immobile € 107.500,00

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

la vendita del bene dovrà essere effettuata in un unico lotto.

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

Sono allegare alla presente relazione la documentazione fotografica esterna ed interna dell'immobile, la planimetria catastale dell'unità immobiliare e l'estratto di mappa catastale.

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

- Il bene immobile è stato pignorato per l'intera quota di proprietà.*
- x) *nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del 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.*

Il bene immobile è stato pignorato per l'intera quota di proprietà.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RISULTATI SINTETICI

Il piano di vendita dell'immobile pignorato è il seguente:

- **unità immobiliare abitativa, all'interno di immobile per civile abitazione, via Timoleone 116, in catasto foglio 15, particella 166, sub. 1, cat. A/3; confinante a sud/est con via Timoleone, e negli altri tre lati con unità immobiliari di proprietà di terzi.**
Euro 107.500,00 (centosettecinquecentomila)

CONCLUSIONI

La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto.

L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione.

L'Esperto ha ispezionato personalmente l'immobile oggetto di stima.

Ritenendo di aver espletato il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Trecastagni, 27 aprile 2022

Il C.T.U.

(Dott. Arch. Giusi Maria Grazia Nicotra)

ELENCO ALLEGATI

La presente C.T.U. è costituita da:

Relazione redatta su 12 facciate in uso per gli atti giudiziari;

Relazione riservata

n.22 fotografie dell'immobile;

n. 1 visura catastale;

n.1 visura storica per immobile;

n.1 estratto di mappa castale;

n.1 planimetria catastale;

n.1 ispezione ipotecaria;

n.1 copia documenti licenza edilizia;

n.1 planimetria da rilievo eseguito sui luoghi.