



TRIBUNALE DI CATANIA



Sesta Sezione Civile

Sezione Esecuzioni immobiliari



Esecuzione immobiliare n. 402/2019 R.G.Es.

Giudice dell'esecuzione - Dott.ssa MANGIAMELI Nelly Gaia



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



INDICE

PREMESSA.....	3
CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI	6
RISPOSTA AI QUESITI	7
QUESITO “a”	7
QUESITO “b”	8
QUESITO “c”	8
QUESITO “d”	9
QUESITO “e”	9
QUESITO “f”	10
QUESITO “g”	10
QUESITO “h”	11
QUESITO “i”	11
QUESITO “j”	12
QUESITO “k”	12
QUESITO “l”	13
QUESITO “m”	14
QUESITO “n”	17
QUESITO “o”	20
QUESITO “p”	20
QUESITO “q”	20
QUESITO “r”	21
CONCLUSIONI	22
ELENCO DEGLI ALLEGATI	23



PREMESSA

La scrivente dott. Ing. Caterina DIPOLLINA, con studio in Gravina di Catania via Caduti del Lavoro n. 46, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania alla posizione n. A 4659 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania alla posizione n. 1196 veniva nominata, dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa MANGIAMELLI, esperto per la stima dei beni pignorati relativi alla Procedura Esecutiva n. 402/2019 R.G.Es.

La scrivente avendo accettato l'incarico estraeva fascicolo processuale dal portale dei servizi telematici del Tribunale di Catania (www.pst.giustizia.it).

La scrivente prestava Giuramento di rito in modalità telematica in data 27/10/2022.

Venivano affidati alla scrivente i 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 bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore 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. in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica, l'esperto stimatore specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata, indicando: qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti), se ante o post legge c.d. Ferrarini – Botta, L. n. 179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es., prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP, etc.); se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta, ai sensi del comma 49 bis dell'art. 31 della L. 23 dicembre 1998 n. 448, come da ultimo modificata dal Decreto Legge 23.10.2018, n.119; l'esperto stimatore determinerà, altresì, il costo dell'affrancazione dai vincoli, liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);
 - j. 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;
 - k. verifichi, inoltre, ai fini dell'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, 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 dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali allegandole in quota
 - l. 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**).
 - m. 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;

- n. 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;**
- o. 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;
- p. alleggi 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;
- q. 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;
- r. 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'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.



CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

La scrivente in data 09/11/2022 con pec alla parte creditrice e alla parte debitrice, comunicava l'inizio delle operazioni peritali e l'accesso ai luoghi per il giorno 23/11/22, con invito alle parti a presenziare al sopralluogo.

In data 23/11/23 alle ore 15.30 la scrivente si è portata sui luoghi e alla presenza di parte debitrice ha dato inizio alle operazioni peritali, ha effettuato il sopralluogo di rito con misurazioni metriche e rilievo fotografico.

Al termine del sopralluogo è stato redatto verbale di sopralluogo (ALLEGATO 1).

In data 27/02/23 veniva inoltrata istanza di proroga.

Mediante piattaforma SISTER dell'Agenzia delle Entrate venivano acquisiti: estratto di foglio di mappa, planimetrie catastali e visure catastali degli immobili. Inoltre veniva effettuata sempre mediante piattaforma SISTER ispezione ipotecaria (ALLEGATO 2).

Veniva acquisito l'atto di provenienza (Atto di Compravendita) (ALLEGATO 3).

In possesso di tutti i dati necessari, ultimati tutti gli adempimenti e accertamenti necessari la scrivente risponde ai quesiti posti.



RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO "a"

identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.

Dall'esame degli atti e dei documenti prodotti e dagli accertamenti condotti risulta che il bene pignorato oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 402/2019 è un appartamento a piano secondo di un edificio condominiale, sito nel Comune di Gravina di Catania (CT), destinato a civile abitazione.

L'accesso avviene dal numero civico 190 della Via Madonna della Via.

L'appartamento è individuato al N.C.E.U. del Comune di Gravina di Catania (CT) al foglio di mappa n. 6 particella 884 sub 13 categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 144 mq, escluse aree scoperte 136 mq, rendita catastale € 419,62.

L'appartamento confina a nord ovest e a sud est con appartamento altra ditta con cortile condominiale, a nord est con cortile condominiale, a sud ovest con corpo scala condominiale e appartamento altra ditta, salvo migliori confini.

Il bene oggetto di pignoramento risulta intestato ai debitori eseguiti in ragione di 1/2 ciascuno.

È stato possibile constatare in fase di sopralluogo che la planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto, ad eccezione della demolizione di un divisorio all'interno della cucina e della realizzazione di due verande, una in corrispondenza del balcone di nord ovest e l'altra in corrispondenza del balcone di sud est.

I restanti dati catastali risultano conformi con quelli emergenti dai certificati in atti.



QUESITO "b"

verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.

Nell'atto di pignoramento immobiliare del 17/05/2019 risulta che il bene sottoposto a pignoramento è

- *"appartamento al secondo piano, sito nel Comune di Gravina di Catania Via Madonna della Via n. 190 (già Via S. Giovanni Galermo n. 314), interno 3, composto di sei vani e mezzo catastali. Confinante: con vano scala, con la detta Via e con appartamento del piano, salvi migliori e più attuali confini. Iscritto nel Catasto fabbricati del Comune di Gravina di Catania al foglio 6, particella 884, sub. 13, Via San Giovanni Galermo n. 314, piano 2, interno 3, categoria A/2, classe 3, vani 6,5, rendita catastale €419,62".*

C'è corrispondenza tra atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione del 28/05/2019 registro generale n. 20430 registro particolare n. 15252.

Il pignoramento ha colpito la quota dei debitori eseguiti in ragione di 1/2 ciascuno.

QUESITO "c"

verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore eseguito 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

Dalla consultazione della visura catastale, dalla certificazione ipocatastale e dalla ispezione ipotecaria risulta che l'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto in proprietà agli eseguiti in ragione di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni per atto di compravendita del 26/03/2010 notaio Marco Cannizzo repertorio 44986/26297, trascritto il 29/03/2010 ai nn. 21045/11024 da potere

A il bene era pervenuto in parte per certificati di denunciata successione trascritti in data 07/11/2006 Registro Particolare 41800 Registro Generale 72033 Repertorio 371/183 del 28/04/2006; in data 18/03/2011 Registro Particolare 10405 Registro Generale 14581 Repertorio 463/183 del 30/05/2006; in data 19/04/2011 Registro Particolare 15823 Registro Generale 21895 Repertorio 66/9990 del 21/01/2010; in data 19/04/2011 Registro Particolare 15824 Registro Generale 21896 Repertorio 207/9990 del 03/03/201, e in parte per atto di divisione trascritto il 03/11/2008 Registro Particolare 39945 Registro Generale 63366 Repertorio 66820/21643 del 15/10/2008.

QUESITO "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.

Dall'esame della visura catastale, dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, nonché dalla ispezione ipotecaria relativamente alla provenienza dei beni, è stato possibile rilevare che gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti in proprietà dell'esecutato per

- atto di compravendita del 26/03/2010 notaio Marco Cannizzo repertorio 44986/26297, trascritto il 29/03/2010 ai nn. 21045/11024 da

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, nonché dalla ispezione ipotecaria **è stata verificata la continuità delle trascrizioni del ventennio anteriore la data del pignoramento.**

È stato prodotto l'atto di acquisto del debitore (- ALLEGATO 3)

QUESITO "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 presente agli atti e prodotta dalla scrivente risulta completa pertanto è stato possibile procedere all'istruzione della perizia.

QUESITO "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

Dall'analisi della documentazione in atti, nonché dagli accertamenti e dalle indagini svolte dalla scrivente presso l'Ufficio Provinciale di Catania – Agenzia del territorio - Sezione di Pubblicità immobiliare, mediante il sistema SISTER, è risultato che sul bene oggetto di causa gravano le seguenti formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni) che verranno cancellate con il decreto di trasferimento:

- ISCRIZIONE del 29/03/2010 - Registro Particolare 6873 Registro Generale 21046 Pubblico ufficiale Notaio Marco Cannizzo Repertorio 44987/26298 del 26/03/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
- TRASCRIZIONE del 28/05/2019 - Registro Particolare 15252 Registro Generale 20430 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 4188/2019 del 17/05/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

QUESITO "g"

provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili 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

il bene pignorato oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 402/2019 è un appartamento a piano secondo di un edificio condominiale, sito nel Comune di Gravina di Catania (CT), destinato a civile abitazione.

L'accesso avviene dal numero civico 190 della Via Madonna della Via.

L'appartamento è individuato al N.C.E.U. del Comune di Gravina di Catania (CT), (già Via San Giovanni Galermo n. 314) al

- foglio di mappa n. 6
- particella 884 sub 13
- categoria A/2, classe 3,
- consistenza 6,5 vani,
- superficie catastale totale 144 mq, escluse aree scoperte 136 mq,
- rendita catastale € 419,62

L'appartamento confina a nord ovest e a sud est con appartamento altra ditta con cortile condominiale, a nord est con cortile condominiale, a sud ovest con corpo scala condominiale e appartamento altra ditta, salvo migliori confini.

È stato possibile constatare in fase di sopralluogo che la planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto, ad eccezione della demolizione di un divisorio all'interno della cucina e della realizzazione di due verande, una in corrispondenza del balcone di nord ovest e l'altra in corrispondenza del balcone di sud est.

Sarà possibile regolarizzare le suddette difformità, il costo andrà calcolato e detratto dal valore di stima.

Le suddette difformità non pregiudicano il trasferimento del bene.

I restanti dati catastali risultano conformi con quelli emergenti dai certificati in atti.

QUESITO "h"

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

Dal punto di vista urbanistico il fabbricato è inserito in particella satura, con aree esterne di pertinenza (aree comuni non censibili) inferiori a mq 5.000, pertanto non è stato richiesto certificato di destinazione urbanistica.

QUESITO "i"

in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica, l'esperto stimatore specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata, indicando: qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti), se ante o post legge c.d. Ferrarini – Botta, L. n. 179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es., prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP, etc.); se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta, ai sensi del comma 49 bis dell'art. 31 della L. 23 dicembre 1998 n. 448, come da ultimo modificata dal Decreto Legge 23.10.2018, n.119; l'esperto stimatore determinerà, altresì, il costo dell'affrancazione dai vincoli, liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione)

Non si è nel campo di applicazione di cui al punto i

QUESITO "j"

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

Il bene pignorato oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 402/2019 fa parte di un complesso edilizio per civile abitazione, composto nel suo insieme da palazzine con accesso dalla Via Madonna della Via, già Via San Giovanni Galermo.

In particolare l'appartamento oggetto di pignoramento ha accesso dal numero civico 190 della Via Madonna della Via, è ubicato al piano secondo ed è identificato con l'interno 3.

La palazzina in cui ricade l'immobile pignorato risulta edificata, per come emerso dalla copia dell'atto di compravendita acquisita durante le operazioni peritali, in conformità al provvedimento rilasciato dal Comune di Gravina di Catania in data 13/08/1968 e successive varianti n. 48 del 14/05/1970 e n. 28 del 27/04/1972. Inoltre come dichiarato nell'atto di compravendita è stata rilasciata da parte del Comune di Gravina di Catania certificato di Agibilità in data 27/07/1978.

Successivamente sono state realizzate alcune opere interne (demolizione di un divisorio e realizzazione di due verande in alluminio e vetro in corrispondenza dei balconi nord ovest e nord est).

Sarà possibile regolarizzare le suddette difformità, il costo andrà calcolato e detratto dal valore di stima o in alternativa ripristinare lo stato dei luoghi.

QUESITO "k"

*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*

Non si è nel caso di immobile abusivo.

Durante il sopralluogo è stato possibile constatare che la planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto ad eccezione di alcuni interventi che si configurano come opere interne (demolizione di un divisorio e realizzazione di due verande in alluminio e vetro in corrispondenza dei balconi nord ovest e nord est) (Vedi ALLEGATO 4).

Si stima una somma di € 5.000,00 per il ripristino dello stato dei luoghi o in alternativa per la regolarizzazione delle difformità.

Detta somma andrà detratta dal valore di stima dell'immobile pignorato.

Non si è nel caso di abusi non sanabili.

QUESITO "1"

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).

Durante il sopralluogo è stato possibile appurare che l'immobile è occupato dai debitori esecutati, che ivi ne detengono la residenza.

Quindi in accordo a quanto stabilito dalle **"RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV"**, si afferma che l'immobile risulta **occupato dai debitori esecutati**.

QUESITO "m"

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.

Il bene pignorato oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 402/2019, che per le caratteristiche costituisce un unico lotto, è composto da un appartamento di piano secondo sito nel Comune di Gravina di Catania (CT).

L'accesso avviene dal numero civico 190 della Via Madonna della Via (Immagine 03, 04).

La Via Madonna della Via è prossima al centro del paese etneo di Gravina di Catania e del quartiere di San Giovanni Galermo (Immagine 01 e 02).

In questo ambito territoriale troviamo immobili destinati prevalentemente al settore residenziale di tipo popolare ed economico.

La zona è ben servita ed è prossima agli svincoli autostradali.

L'appartamento confina a nord ovest e a sud est con appartamento altra ditta con cortile condominiale, a nord est con cortile condominiale, a sud ovest con corpo scala condominiale e appartamento altra ditta, salvo migliori confini.

L'edificazione dell'immobile risale agli anni settanta.

L'edificio in cui è inserito l'appartamento oggetto di pignoramento è servito da corpo scala e ascensore ha in totale n. 5 di piani fuori terra, oltre un piano seminterrato. Fa parte di un complesso residenziale di sei palazzine che presentano una pianta a stella.

L'appartamento è identificato con l'interno 3 del civico 190 e occupa una parte di piano secondo.

La **struttura portante** dell'intero edificio è in cemento armato ordinario con elementi del tipo trave-pilastro.

Le tamponature esterne e le tramezzature sono in laterizio.

La copertura della palazzina è piana, a terrazza.

L'appartamento ha tre affacci su cortile condominiale sui seguenti prospetti (nord est, nord ovest, sud est).

Complessivamente lo stato di conservazione è mediocre, soprattutto per quello che concerne lo stato di manutenzione della facciata e degli intradossi dei ballatoi, che presentano evidenti stati di degrado funzionale e di ammaloramento.

Ai fini della vendita è stato individuato un **unico lotto** costituito da un appartamento di piano secondo composto dai seguenti vani:

- DISIMPEGNO 1 (FO 3)
- SOGGIORNO (FO 4, FO 5, FO 6, FO 7)
- VANO 1 CAMERA DA LETTO (FO 12, FO 13)
- VANO 2 CAMERA DA LETTO (FO 17, FO 18)
- VANO 3 CAMERA DA LETTO (FO 19)
- DISIMPEGNO 2 (FO 11)
- CUCINA (FO 8, FO 9)
- BAGNO (FO 16)
- LAVANDERIA (FO 15)
- VERANDA NORD OVEST (FO 10)
- VERANDA SUD EST (FO 20)
- BALCONE NORD EST (FO 14)

Si accede da strada pubblica (Via Madonna della Via n. 190) (Immagine 03, Immagine 04) al corpo scala condominiale, dotato anche di ascensore (FO 1, FO 2).

A piano secondo sono presenti cinque appartamenti.

Mediante disimpegno 1 e corridoio si accede al soggiorno (FO 3, FO 4, FO 5, FO 6, FO 7).

Un secondo disimpegno (FO 11) serve i restanti vani: cucina (FO 8, FO 9), vano 1 (FO 12, FO 13), vano 2 (FO 17, FO 18), vano 3 (FO 19), bagno (FO 16), lavanderia (FO 15).

In corrispondenza del balcone nord ovest con accesso dalla cucina è presente una veranda in alluminio e vetro (FO 10). In corrispondenza del balcone sud est, con accesso dal vano 3 è presente una ulteriore veranda in alluminio e vetro (FO 20).

Tutti gli ambienti sono pavimentati in gres porcellanato.

Il bagno è attrezzato con wc, lavabo, bidet e doccia. Il rivestimento delle pareti del bagno e della cucina ha un'altezza di circa ml 2.20.

La lavanderia è attrezzata con wc, pila e bidet. Il rivestimento delle pareti ha un'altezza di circa ml 2.20.

L'altezza utile interna è di ml 2.95.

Gli ambienti sono intonacati con intonaco civile e tinteggiati con idropittura lavabile.

Gli infissi esterni sono in alluminio i sistemi oscuranti in serrande avvolgibili in pvc.

Gli infissi interni sono in legno tamburato.

SUPERFICI NETTE

Le superfici nette sono specificate nella seguente tabella:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA
DISIMPEGNO 1	mq 10.60
SOGGIORNO	mq 23.30
VANO 1 CAMERA DA LETTO	mq 17.60
VANO 2 CAMERA DA LETTO	mq 13.10
VANO 3 CAMERA DA LETTO	mq 19.70
DISIMPEGNO 2	mq 12.30
CUCINA	mq 18.20
BAGNO	mq 6.40
LAVANDERIA	mq 3.90
VERANDA NORD OVEST	mq 7.20
VERANDA SUD EST	mq 4.30
BALCONE NORD OVEST	mq 3.00
BALCONE SUD EST	mq 4.90
BALCONE NORD EST	mq 5.60

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale è stata calcolata, in accordo al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate, dalla sommatoria della superficie dei vani principali e accessori diretti, compreso dei muri interni e perimetrali esterni fino ad uno spessore di cm 50.

Per il computo delle superfici dei muri esterni in comunione si è considerata una incidenza del 50% per spessore massimo di cm 25.

Per la veranda avendo quest'ultima rifiniture analoghe all'edificio principale e con accesso diretto si è considerata una incidenza dell'80%.

Per i balconi si è considerata un'incidenza del 25%.

Alla luce di quanto sopra le superfici commerciali risultano:

Destinazione	Sup. Netta (mq)	Sup. Lorda (mq)	Coefficiente	Sup. Commerciale (mq)
DISIMPEGNO 1	mq 10.60	mq 11.70	100%	mq 11.70
SOGGIORNO	mq 23.30	mq 25.60	100%	mq 25.60
VANO 1 CAMERA DA LETTO	mq 17.60	mq 19.40	100%	mq 19.40
VANO 2 CAMERA DA LETTO	mq 13.10	mq 14.40	100%	mq 14.40
VANO 3 CAMERA DA LETTO	mq 19.70	mq 21.70	100%	mq 21.70
DISIMPEGNO 2	mq 12.30	mq 13.50	100%	mq 13.50
CUCINA	mq 18.20	mq 25.60	100%	mq 25.60
BAGNO	mq 6.40	mq 7.10	100%	mq 7.10
LAVANDERIA	mq 3.90	mq 4.30	100%	mq 4.30
VERANDA NORD OVEST	mq 7.20	mq 7.20	80%	mq 5.75
VERANDA SUD EST	mq 4.30	mq 4.30	80%	mq 3.45
BALCONE NORD OVEST	mq 3.00	mq 3.00	25%	mq 0.75
BALCONE SUD EST	mq 4.90	mq 4.90	25%	mq 1.23
BALCONE NORD EST	mq 5.60	mq 5.60	25%	mq 1.40

Superficie commerciale mq 156,00 (arrotondata)

QUESITO "n"

*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***

Scopo della presente relazione estimativa è di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile alla data attuale

Si tratta di determinare il valore congruo o comunque commerciale dell'unità citata, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici avrebbe la maggiore probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda ed offerta.

Secondo la dottrina estimale per la determinazione di detto valore di mercato sono due i procedimenti da adottare, aventi come fondamento logico la comparazione: metodo diretto sintetico e metodo indiretto o analogico.

Nel caso in esame è stato adottato il criterio di stima sintetico comparativo.

La stima sintetica comparativa conduce “al più probabile valore di mercato” attraverso indagini rivolte ad operazioni di compravendita di immobili aventi caratteristiche simili a quello preso in esame in quanto a destinazione d’uso, ubicazione, età, tipologia costruttiva ed edilizia, condizioni d’uso e manutenzione, nonché stato di conservazione.

Il giudizio estimativo è stato espletato con modalità empiriche e con l’elaborazione critica a mezzo di confronto di dati e informazioni di carattere immobiliare assunte sia dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare tenuti presso l’Agenzia delle Entrate di Catania, sia da dati storici riguardanti valutazioni o alienazioni effettuate nella medesima zona per immobili simili, sia da offerte di vendita desunte da pubblicazioni specializzate, listini di mercato, ecc.

ANALISI DI STIMA:

✓ OSSERVATORIO IMMOBILIARE:

Dalla consultazione delle tabelle pubblicate dall’Agenzia del Territorio, Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell’anno 2022 II semestre, per la Zona Suburbana di Gravina di Catania *FASANO - LARGO BARRIERA-FRATELLI BANDIERA-ORSI*, in cui ricade la Via Madonna della Via, **per immobili a destinazione d’uso residenziale di tipo civile economico** in stato conservativo normale il valore di mercato unitario risulta compreso tra 700,00 €/mq e 900,00 €/mq.

✓ OFFERTE DI VENDITA:

Sono state prese in considerazione un numero congruo di inserzioni di compravendita significative di immobili focalizzate sullo stesso “segmento di mercato”, nelle medesime condizioni di conservazione, tipologia, caratteristiche costruttive, ecc.

COMPARABLES PER IL SEGMENTO DI MERCATO					
N.	Tipologia	Ubicazione	Prezzo	Superficie	Prezzo/mq
1	Appartamento	Via Madonna della Via	€ 89.000	120 mq	741,66 €/mq
2	Appartamento	Via Madonna della Via	€ 80.000	110 mq	727,27 €/mq
3	Appartamento	Via Madonna della Via	€ 139.000	146 mq	952,05 €/mq
4	Appartamento	Via Madonna della Via	€ 79.000	136 mq	580,88 €/mq
5	Appartamento	Via Galermo	€115.000	120 mq	958,33,00 €/mq
Valore medio unitario delle inserzioni					792,04 €/mq
Ragguaglio alea di contrattazione (15%)					673,23 €/mq

Il valore unitario medio delle inserzioni è stato ragguagliato con l'alea di contrattazione, ovvero il divario tra prezzo di offerta e valore effettivo di vendita. Per quanto sopra è stato ritenuto opportuno applicare una detrazione pari al 15%, ricavando un valore unitario medio ragguagliato arrotondato pari a €/mq 670,00.

✓ VALORE MEDIO DI STIMA:

Dai valori ricavati dall'Osservatorio Immobiliare e dalle offerte di vendita sul mercato, si ricava il **valore medio di stima:**

$$V_{\text{medio di stima}} = \text{€/mq} (700,00 + 900,00 + 670,00) : 3 = 756,66 \text{ €/mq}$$

✓ DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE:

Essendo la superficie commerciale dell'immobile pari a 156,00 mq, si ottiene il più probabile valore di mercato pari a

$$V_{\text{mercato}} = \text{Valore medio di stima €/mq} \times \text{superficie commerciale mq}$$

$$V_{\text{mercato}} = \text{€ } 756,66/\text{mq} \times 156,00\text{mq} = \text{€ } 118.038,96$$

Occorre decurtare il costo per la regolarizzazione delle verande e delle opere interne

$$\text{€ } 118.038,96 - \text{€ } 5.000,00 = \text{€ } 113.038,96$$



ASTE
GIUDIZIARIE®

Occorre altresì tenere conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia da vizi del bene venduto.

Per il caso in esame si ritiene congrua una decurtazione del 15%

€ 113.038,96-15% = € 96.083,12

in cifra tonda € 96.000,00 (euro novantaseimila/00)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

QUESITO "o"

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

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Per le caratteristiche del bene pignorato, per la tipologia, per l'ubicazione e per la sua destinazione d'uso si procederà alla vendita in un **UNICO LOTTO**

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

QUESITO "p"

alleggi 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;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Durante il sopralluogo di giorno 23 novembre 2022 è stato effettuato rilievo metrico e fotografico. Si allega documentazione fotografica e planimetria con i coni ottici (ALLEGATO 4).

Mediante il sistema SISTER dell'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati Ufficio provinciale di Catania sono state acquisite planimetrie catastali degli immobili (ALLEGATO 2).

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

QUESITO "q"

*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*

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Il pignoramento ha colpito la quota dei due debitori esecutati in ragione di 1/2 ciascuno.

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUESITO "r"

*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.

Non si è nel caso di più beni pignorati in quota.

Trattasi di un lotto che risulta in testa ai debitori esecutati che detengono l'intera proprietà, in ragione di 1/2 ciascuno.



CONCLUSIONI



LOTTO UNICO

Intera proprietà di appartamento in Via Madonna della Via 190 piano 2 interno 3 individuato al N.C.E.U. del Comune di Gravina di Catania (CT)

foglio di mappa n. 6

particella 884 sub 13

categoria A/2,

classe 3,

consistenza 6,5 vani,

superficie catastale totale 144 mq escluse aree scoperte 136 mq,

rendita catastale € 419,62

Superficie commerciale: 156,00 mq

Valore a base d'asta: € 96.000,00 (euro novantaseimila/00)

Ritenendo con la redazione della presente perizia di avere espletato l'incarico di esperto del Giudice, avendo ottemperato allo svolgimento di accertamenti e verifiche di rito indispensabili per rispondere ai quesiti, la scrivente rimette la presente consulenza tecnica, unitamente agli allegati composti da elaborati prodotti e documenti acquisiti nel corso delle operazioni peritali.

Rimanendo in ogni caso a disposizione per eventuali chiarimenti, la scrivente ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata.

Gravina di Catania,

Il tecnico esperto per la stima
Dott. Ing. Caterina Dipollina
f.to digitalmente





ELENCO DEGLI ALLEGATI



- ALLEGATO 1

SOPRALLUOGO

Comunicazione inizio operazioni peritali

Verbale di sopralluogo

- ALLEGATO 2

AGENZIA DELLE ENTRATE - CATASTO E ISPEZIONI IPOTECARIE

Estratto foglio di mappa (Foglio n.2)

Planimetria catastale (Foglio 2 Part. 884 sub. 13)

Visura storica catastale (Foglio 2 Part. 884 sub. 13)

Ispezione ipotecaria per immobile (Foglio 2 Part. 884 sub. 13)

- ALLEGATO 3

DOCUMENTI VARI

Copia atto di compravendita

- ALLEGATO 4

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E GRAFICO

