

**Studio di Consulenza Tecnica**

**DOTT. ANTONINO PRIVITERA**



*Iscriz. Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Catania sez. B. Settore B: n. 2326*  
*Iscriz. Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Catania: n. 3154*  
*Iscriz. Albo Tribunale di Catania n. 374 (C.T.U.)*  
*Iscriz. Albo Provinciale dei Dirigenti di Cantieri n. 8887*  
*Abilitato alla Certificazione Energetica - D.D.G. n. 65 del 3 marzo 2011- iscr. n. 6171*



**TRIBUNALE DI CATANIA**

**Sezione Sesta Civile**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 510/2015**



**Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Gallucci Floriana**

**Consulente Tecnico d'Ufficio: Dott. Antonino Privitera**



*Sede Studio: Via Monserrato, n° 49 - 95128 Catania - tel./fax (095) 28 62 319 - cell. 340 61 06 593*

*Part. I.V.A.: 04123280879 - C.F.: PRV NNN 77L31 C351R*

*e-mail. sctecnico@virgilio.it - (PEC): antonino.privitera@geopec.it*

*R.C. PROFESSIONALE N° AEA0005224 - LLOYD'S*



Proc. N. 510/2015

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Gallucci Floriana**

Consulente Tecnico d'Ufficio: **Dott. Antonino Privitera**



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Indice:

1. Premessa;
2. Svolgimento delle operazioni di consulenza;
3. Risposta ai singoli quesiti formulati in Ordinanza;
4. Conclusioni;
5. Allegati.



**1. PREMESSA**

Con Ordinanza pronunciata in data **03/11/2016**, la S.V.I. nominava me sottoscritto dott. Antonino Privitera, con studio in Catania via Monserrato n° 49, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Catania al n. 3154, all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Catania sez. B - settore B al n. 2326, nonché nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania al n. 374, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare **n. 510/2015**, con giuramento avvenuto in data **12/12/2016** e fissando il termine di giorni 120 per il deposito della consulenza tecnica **(vedi allegato n° 1 - verbale di conferimento incarico)**.



## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Esperite le opportune indagini tecniche al fine di potere raccogliere tutti gli elementi utili per l'espletamento del mandato e dopo aver tentato invano un primo contatto con il debitore esecutato allo scopo di prospettargli l'incarico ricevuto, sono stati acquisiti presso i competenti uffici i relativi documenti e stabilita contestualmente la data d'inizio delle operazioni peritali, per il **giorno 09 del mese di gennaio dell'anno 2017, alle ore 09:30**, sul luogo oggetto d'esecuzione immobiliare, ed esattamente nel territorio del Comune di Catania (CT), via Fossa della Creta n° 42/C piano terra, comunicato tramite raccomandata a/r al procuratore costituito per il creditore ed ai debitori esecutati (**vedi allegato n° 2 – lettera di avviso di sopralluogo, raccomandate a/r, P.E.C. Creditore Procedente**).

Giunto sul luogo oggetto di pignoramento, ho avuto regolarmente accesso all'unità immobiliare. Prima di procedere alle operazioni di sopralluogo ho prospettato ancora una volta l'incarico ricevuto, invitandoli a contattare tutti i creditori, con l'intenzione di raggiungere un accordo ed ottenere un eventuale sospensione della procedura.

Dopo aver esaminato lo stato dei luoghi sempre in costante presenza del debitore esecutato, il quale dichiara di essere **in regime di separazione dei beni**, è stato effettuato il rilievo dell'unità immobiliare e scattato le fotografie necessarie ai vari ambienti.

Il debitore esecutato consegna infine al sottoscritto C.T.U., copia dell'Autorizzazione ai sensi dell'Art. 37 D.P.R. 380/01 **per il cambio di destinazione d'uso da Garage a Laboratorio Artigianale** e copia del **contratto di affitto parziale dell'immobile**, a favore della ditta [REDACTED] del **16/06/2014, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Catania al n. [REDACTED]** del [REDACTED].

In conclusione, avendo portato a termine le operazioni di sopralluogo, alle ore 12,00 ho dichiarato chiuse le stesse, riservandomi nuovo accesso in caso di necessità con preavviso alle parti in causa (**vedi allegato n° 3 verbale di sopralluogo**).

Acquisito dunque, ogni elemento necessario per l'espletamento del mandato, si è proceduto alla redazione della presente Consulenza Tecnica d'Ufficio, rispondendo singolarmente a ciascun quesito formulato:



### 3. RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI FORMULATI IN ORDINANZA

#### a) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, consiste in un **Laboratorio Artigianale**, sita nel territorio del Comune di Catania, via Fossa della Creta n°42/C piano terra, censita in **Catasto Urbano al foglio 30 part. 120 sub. 3, categoria catastale C/6 classe 3, consistenza 689,00 mq, rendita catastale 1.494,52.**

L'unità immobiliare confina a nord con altra ditta, ad est con altra u.i.u., a sud con scivola di accesso esclusivo all'autorimessa dalla detta via Fossa della Creta e con altra u.i.u., e ad ovest con terrazza ad uso esclusivo avente inoltre uscita dalla scivola comune dell'edificio con accesso sempre da via Fossa della Creta.

(allegato n° 4, documentazione catastale originaria e attuale).

#### b) VERIFICA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Da una verifica svolta fra l'Atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione, si può affermare che i dati riportati sono corretti e che il pignoramento ha colpito le quote spettanti al debitore. Si precisa inoltre che c'è corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.

#### c) d) VERIFICA DELLA PROPRIETA', PROVENIENZA E CONTINUITA' DELLA TRASCRIZIONE

Dalla documentazione ipo-catastale prodotta in atti dal dott. Guido Salanitra Notaio in Catania e da quella acquisita presso l'agenzia delle Entrate di Catania, si dichiara che l'immobile oggetto di pignoramento indicato nel p.to a) della presente perizia, alla data di Trascrizione del Pignoramento avvenuto il **3 luglio 2015 ai nn.ri 17264/23525**, presso i Registri Immobiliari di Catania, risulta essere di titolarità del **Debitore Esecutato e della Coniuge** acquistando all'epoca in regime di comunione legale dei beni per la quota di  $\frac{1}{2}$  indiviso, **(successivamente modificano il loro regime patrimoniale in separazione dei beni con**



convenzione matrimoniale di separazione dei beni del 19/09/11, Notaio Maria Grazia Tomasello, trascritto il 27/09/11 ai nn. 34063/47421), pervenuto in virtù dell'atto di compravendita del 11/05/2006, rogato dal Notaio Maria Grazia Tomasello, trascritto il 16/05/06 ai nn. 19623/33116, da potere di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]; e per la quota di ¼ indiviso ciascuno in Piena Proprietà, con Decreto di Trasferimento Immobili del 07/07/03, Giudice Delegato Tribunale di Catania, trascritto il 03/12/03 ai nn. 34747/49154, da potere di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (Decreto di Trasferimento trascritto a favore del solo sig. [REDACTED], in 1/1 Piena Proprietà ed in regime patrimoniale di comunione legale dei beni).

Alla sig.ra [REDACTED] l'immobile in oggetto era pervenuto a sua volta, per la quota di ½ indivisa in Piena Proprietà ed in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, con atto di compravendita del 14/07/77, Notaio Antonio Las Casas, trascritto il 03/08/77 ai nn. 20124/23881, da potere di [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] (acquisto che era stato effettuato dal solo coniuge [REDACTED] [REDACTED] in 1/1 Piena Proprietà ed in regime patrimoniale di comunione legale dei beni); e successiva convenzione matrimoniale di separazione dei beni del [REDACTED], Notaio Giuseppe Riggio, trascritto il 18/11/05 ai nn. 40003/75317. Al sig. [REDACTED] l'immobile in oggetto era pervenuto a sua volta, in ragione della ½ indivisa in Piena Proprietà ed in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, con l'atto di compravendita del 14/07/77, Notaio Antonio Las Casas, sopra citato (acquisto effettuato esclusivamente da lui, in 1/1 Piena Proprietà ed in regime patrimoniale di comunione legale dei beni).

**In conformità a quanto sopra, la continuità della trascrizione nel ventennio anteriore alla data del pignoramento è stata verificata.**

**(vedi allegato n° 4, documentazione catastale – visura storica, allegato n° 5 – atto di compravendita del 11/05/2006 e allegato n° 6 visure ipotecarie).**

**e) INCOMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE**

La documentazione prodotta risulta completa.



**f) TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE**

Da quanto riportato dalla documentazione ipotecaria prodotta in atti e come verificato dal C.T.U. mediante visura dei registri immobiliari eseguita in data **28/02/2017** (vedi allegato: n° 6 – visure ipotecarie) si è accertato che sui beni pignorati gravano le seguenti formalità che dovranno essere cancellate con il Decreto di Trasferimento:

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta a Catania il **19 ottobre 2007** ai nn. **19075/70437**, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 18 ottobre 2007 a rogito Notaio Giovanni Vigneri. Sorte capitale € 100.000,00. Sorte totale € 150.000,00. Durata anni 5 a favore: Credito Etneo – Banca di Credito Cooperativo – Soc. Coop. Sede: Catania (1/1 Piena Proprietà) e contro: il debitore esecutato e consorte per la quota pari ad ½ indiviso ciascuno.

**DEBITORE NON DATORE D'IPOTECA:** [REDACTED]

Sede: [REDACTED].IVA [REDACTED]

**SOPRA: Catania, via Fossa della Creta n° 42/C, garage, mq 689 foglio 30, part. 120 sub. 3.**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta il **05 luglio 2012** ai nn. **2904/33901**, nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 29/05/12, Tribunale di Catania (CT). Sorte capitale € 26.018,85. Sorte totale € 30.000,00. A favore: [REDACTED] sede: [REDACTED] P.IVA [REDACTED] (3/4 P.P. unità negoziale n. 1; 1/1 P.P. unità negoziale n. 1; 1/1 P.P. unità negoziale n. 2; ½ P.P. unità negoziale n. 3).  
CONTRO: il debitore esecutato (3/4 P.P. unità negoziale n. 1; 1/1 P.P. unità negoziale n. 2; ½ P.P. unità negoziale n. 3).

**UNITA' NEGOZIALE N. 1:**

- 1/1) Catania, via Fossa della Creta n° 42/C, garage, mq 689, piano terra, foglio 30, part. 120 sub. 3.

**UNITA' NEGOZIALE N. 2:**

- 2/1 Garage, Catania, via Serve della Divina Provvidenza n. 24, mq 24, piano S/1, Foglio 21 part. 455/48.



### UNITA' NEGOZIALE N. 3:

- 3/1 Catania, via Montenero n. 2 A/2, 5,5 vani, 2° piano. Foglio 21, part. 455 sub. 19.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta il **24 settembre 2013** ai nn. **3741/47080**, nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 12/09/13, Giudice Unico Tribunale di Reggio Emilia (RE).

Sorte capitale € 87.224,17. Sorte totale € 120.000,00.

A FAVORE: Credito Emiliano S.P.A. (1/1 P.P.) Sede: Reggio Emilia (RE) P.IVA 01806740153. CONTRO: debitore esecutato, (1/2 P.P. unità neg. n. 1) e [REDACTED], [REDACTED] (1/2 P.P. unità negoziate n. 1) [REDACTED] [REDACTED] (1/1 P.P. unità neg. n. 2).

### UNITA' NEGOZiate N. 1:

- 1/1 Catania, via Fossa della Creta n° 42/C, garage, mq 689, piano terra, foglio 30, part. 120 sub. 3;
- 1/2 Garage, Catania, via Serve della Divina Provvidenza n. 24, mq 24, piano S/1. Foglio 21, part. 455 sub. 48;
- 1/3 Catania, via Montenero n. 2 A/2, 5,5 vani, 2° piano. Foglio 21, part. 455 sub. 19.

### UNITA' NEGOZIALE N. 2:

- 2/1 Catania, via degli Oleandri n. 29, foglio 68 part. 499 sub. 3;
- 2/2 Catania, via degli Oleandri n. 29, A/3, foglio 69 part. 499 sub. 4;
- Decreto di Sequestro Conservativo del 31 marzo 2015, trascritto ai nn. 8298/11055 del 02/04/15 Tribunale di Catania (CT).

A FAVORE: [REDACTED] s.r.l. (1/1 P.P.) sede: [REDACTED] P.IVA [REDACTED]

CONTRO: debitore esecutato, (1/2 P.P. unità neg. n. 1; 3/4 unità neg. n. 2; P.P. unità neg. n. 3) [REDACTED], [REDACTED] (1/2 P.P. unità neg. n. 1; 1/4 unità neg. n. 2).



**UNITA' NEGOZIALE N. 1:**

- 1/1) Catania, via Montenero n. 2 A/2, 5,5, 2° piano. Foglio 21, part. 455 sub. 19.

**UNITA' NEGOZIALE N. 2:**

- 2/1 Catania, via Fossa della Creta n° 42/C, garage, mq 689, piano terra, foglio 30 part. 120 sub. 3.

**UNITA' NEGOZIALE N. 3:**

- 3/1 Garage, Catania, via Serve della Divina Provvidenza n. 24, mq 24, piano S/1, foglio 21, part. 455 sub. 28.

**Si autorizza il Sequestro Conservativo dei beni – crediti, partecipazioni societarie, mobili, immobili e mobili registrati:**

- 1) Nei confronti di [REDACTED] fino all'ammontare di € 116.658,36;
- 2) 2) nei confronti del debitore esecutato fino alla concorrenza di € 628.740,87.

- **ATTO DI PIGNORAMENTO** immobiliare trascritto il **3 luglio 2015** ai nn. **17264/23525** notificato il 30/04/15, Tribunale di Catania (CT).

A FAVORE: Credito Etneo – Banca di Credito Cooperativo – Soc. Coop. A.r.l. (1/1 P.P.) Sede: Catania (CT) P.I.V.A.:03724410877.

CONTRO: debitore esecutato (1/2 P.P.) e [REDACTED], [REDACTED] (1/2 P.P.) SOPRA:- Catania, via Fossa della Creta n° 42/C, garage, mq 689, piano terra, foglio 30 part. 120 sub. 3.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO iscritta il **01/07/2016** ai nn. **3096/25607**, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA (RG), repertorio 1125 del 20/06/2016, SOPRA: - Catania, via Fossa della Creta n° 42/C, garage, mq 689, piano terra, foglio 30 part. 120 sub. 3 e altri omissis.

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, Tribunale di Catania (CT), Repertorio 12658 del **01/12/2016** ai nn. **34533/45702**, SOPRA: - Catania, via Fossa della Creta n° 42/C, garage, mq 689, piano terra, foglio 30 part. 120 sub. 3 e altri omissis.



#### g) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalla documentazione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate si è potuto accertare che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è regolarmente censita in Catasto Urbano, al foglio 30 part. 120 sub. 3, categoria catastale C/6 classe 3, consistenza 689,00 mq, rendita catastale 1.494,52 (vedi allegato n°4 documentazione catastale).

Durante il sopralluogo, il sottoscritto ha potuto accertare la "non" corrispondenza dello stato dei luoghi, rispetto la planimetria catastale acquisita e il progetto approvato relativo al cambio di destinazione d'uso, dell'immobile oggetto di esecuzione forzata, ed esattamente:

- **cambio di destinazione d'uso da Garage a Laboratorio Artigianale**, giusta autorizzazione del Comune di Catania n° 550/07 del 19/11/2007 ai sensi dell'art. 37 del T.U. del DPR. 06/06/2001 n. 380 (ex art. 13 L. 47/85), così come da documentazione fornitami in sede di sopralluogo dal debitore eseguito e accertato presso l'archivio progetti del Comune di Catania;
- **diversa distribuzione degli spazi interni** (rispetto al progetto approvato relativo al cambio di destinazione d'uso), **consistente nella realizzazione di tramezzi in alluminio anodizzato, nella zona d'ingresso**. Tali ambienti vengono oggi utilizzati come "uffici" **ma dovranno essere regolarizzati e adoperati come locali di sgombero in quanto non soddisfano le capacità aero illuminanti e quindi i requisiti per poter svolgere la presenza continuativa del personale sui luoghi di lavoro;**
- **diversa distribuzione degli spazi interni** (rispetto al progetto approvato relativo al cambio di destinazione d'uso), **consistente nella realizzazione di un piccolo ripostiglio di mq 4,00** all'interno di un locale di sgombero oggi uso ufficio di mq 14,02;

Le suddette difformità risultano regolarizzabili con la legge regionale del 10 agosto 2016 n° 16 art. 3, (*Recepimento con modifiche dell'ARTICOLO 6 "ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA" - CILA*) con pagamento di sanzione in quanto opere già realizzate.

(vedi allegato n° 8 planimetria di rilievo dello stato dei luoghi)

Si fa presente inoltre che catastalmente le difformità riscontrate nel suo complesso comportano una variazione della Rendita Catastale, è stata quindi richiesta in data **12/01/2017**, Autorizzazione al G.E. a poter procedere alla Variazione Catastale con procedura Docfa, così come stabilito nel p.to 6 delle raccomandazioni generali (MOD. 4/REV). **In risposta il G.E. in data 22/02/2017 DISPONE a non darsi luogo alla catastazione.**

Si precisa che la disposizione sopra indicata del G.E. non è permanente in quanto successivamente potrà essere disposta dal G.E. nuova ordinanza a procedere all'aggiornamento catastale o comunque dovrà essere effettuato dai nuovi acquirenti.

#### **h) ACQUISIZIONE DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Nel caso in esame non è necessario il certificato di Destinazione Urbanistica.

#### **i) CONFORMITA' DEL FABBRICATO ALLE NORME IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA**

Da indagini effettuate presso il Comune di Catania (CT), il sottoscritto C.T.U. a potuto accertare che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte di un edificio costruito in conformità alla **Licenza Edilizia n.1499 del 21 agosto 1963**, **volturata con provvedimento n.1280 del 6 luglio 1967**, **successiva variante approvata in data 18 marzo 1968 n.270** e **autorizzazione di Abitabilità rilasciata dal Sindaco di Catania in data 21 maggio 1970**, riscontrato inoltre che il progetto del piano cantinato ha avuto il parere favorevole dei VV.F. in data **19/12/1967** si può affermare che l'edificio urbanisticamente risulta regolare.

Successivamente in data **19/11/2007** prot. n. **154929/05** (pratica n. **A1107/05**) viene rilasciata dal Comune di Catania Autorizzazione N° **550/07** relativa al **Cambio di destinazione d'uso da Garage a Laboratorio Artigianale** dell'immobile oggetto di pignoramento, riscontrando dal sopralluogo effettuato delle difformità rispetto a quest'ultimo progetto approvato ed esattamente:



- **diversa distribuzione degli spazi interni, consistente nella realizzazione di tramezzi in alluminio anodizzato, nella zona d'ingresso.** Tali ambienti vengono oggi utilizzati come "uffici" ma dovranno essere regolarizzati e adoperati come locali di sgombero in quanto non soddisfano le capacità aero illuminanti e quindi i requisiti per poter svolgere la presenza continuativa del personale sui luoghi di lavoro;

- **diversa distribuzione degli spazi interni, consistente nella realizzazione di un piccolo ripostiglio di mq 4,00 all'interno di un locale di sgombero oggi uso ufficio di mq 14,02;**

Le suddette difformità risultano regolarizzabili con la legge regionale del 10 agosto 2016 n° 16 art. 3, (*Recepimento con modifiche dell'ARTICOLO 6 "ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA" - CILA*) con pagamento di sanzione in quanto opere già realizzate.

Si fa presente infine che dovrà essere presentata la richiesta per il rilascio del Certificato di Agibilità Parziale, relativo al Cambio di Destinazione d'Uso dell'immobile oggetto d'esecuzione forzata.

(vedi allegato n° 7 Documentazione Urbanistica e allegato n° 8 Planimetria di rilievo dello Stato dei Luoghi)

**j) IN CASO DI IMMOBILI ABUSIVI VERIFICA URBANISTICA AI SENSI DELL'ART. 36 DPR N. 380/2001**

Nel caso in questione come già ribadito nel punto precedente, le irregolarità urbanistiche riscontrate, ed esattamente:

- **diversa distribuzione degli spazi interni** (rispetto al progetto approvato relativo al cambio di destinazione d'uso), **consistente nella realizzazione di tramezzi in alluminio anodizzato, nella zona d'ingresso.** Tali ambienti vengono oggi utilizzati come "uffici" ma dovranno essere regolarizzati e adoperati come locali di sgombero in quanto non soddisfano le capacità aero illuminanti e quindi i requisiti per poter svolgere la presenza continuativa del personale sui luoghi di lavoro;



- **diversa distribuzione degli spazi interni** (rispetto al progetto approvato relativo al cambio di destinazione d'uso), **consistente nella realizzazione di un piccolo ripostiglio di mq 4,00** all'interno di un locale di sgombero oggi uso ufficio di mq 14,02;

**risultano regolarizzabili con la legge regionale del 10 agosto 2016 n° 16 art. 3,** (Recepimento con modifiche dell'ARTICOLO 6 "ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA" - CILA) **con pagamento di sanzione in quanto opere già realizzate.**

**k) VERIFICA SANABILITA' IMMOBILI AI SENSI DELL'ART. 40, 6<sup>A</sup> COMMA DELLA LEGGE N. 47/1985 O DELL'ART. 46 c 5 D.P.R. 380/01 O CONDONABILI AI SENSI DEL D.L. 269/2003.**

Nel caso in questione le opere in difformità possono essere regolarizzate come descritto nel p.to j) precedentemente indicato.

**l) QUANTIFICAZIONE ONERI DEMOLIZIONE IN CASO DI IMMOBILI ABUSIVI NON SANABILI E VERIFICA DI ACQUISIZIONE IN PROPRIETA**

Nel caso in questione non sono presenti opere oggetto di demolizione.

**m) VERIFICA L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Nel caso in questione non sono presenti vincoli e oneri gravanti sul bene, ne vincoli derivanti da contratti sulla attitudine edificatoria che di carattere storico artistico, che resteranno a carico dell'acquirente, non sono altresì presenti vincoli e oneri di natura condominiale, ad eccezione delle spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c.) pari a **€ 5.084,37** meglio descritti nel p.to p), che saranno detratte dal valore dell'immobile calcolato nel p.to s) della presente relazione di stima, così come disposto nel mandato affidatomi.



n) **VERIFICA L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE SARANNO CANCELLATI**

Come già descritto nel p.to precedente non sono presenti vincoli e oneri gravanti sul bene ne vincoli derivanti da contratti sulla attitudine edificatoria che di carattere storico artistico che saranno cancellati, non sono altresì presenti vincoli di natura condominiale.

o) **VERIFICA SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO**

Nel caso in questione l'unità immobiliare non risulta gravata da censo, livello o uso civico.

p) **ACCERTI L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE**

Come certificato dall'amministratore di condominio con lettera pervenuta tramite P.E.C. in data 09/02/2017, si dichiara che:

- le spese fisse di gestione o di manutenzione del condominio ammontano ad **€ 77,00 mensili**;
- non sono presenti spese straordinarie già deliberate;
- le spese condominiali **non pagate** ammontano ad **€ 5.084,37**
- non esistono altri procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

q) **STATO D'OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

Dal sopralluogo effettuato, il sottoscritto C.T.U. ha potuto personalmente accertare che il bene pignorato risulta parzialmente occupato dal **Debitore Esecutato**, mentre la restante porzione la sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] n.q. di comproprietaria dell'immobile per  $\frac{1}{2}$  e garante della procedura esecutiva, **la concede in locazione per una superficie di 340 mq**, con contratto stipulato in data **16 giugno 2014** (data anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuto presso i registri immobiliari di Catania in data **3 luglio 2015**) alla sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] nella qualità di



amministratore unico e legale rappresentante della [REDACTED] con sede legale a [REDACTED] via [REDACTED] p.iva: [REDACTED].

Si fa presente che:

- il canone di locazione viene stabilito in € 7.200,00 annue;
- il contratto di locazione avrà la durata di 4 anni decorrenti dal 16 giugno 2014 con scadenza quindi in data 16 giugno 2018;
- risulta regolarmente registrato presso l'agenzia delle entrate di Catania al n° 4364 Serie 3T il 07/07/2014.

(vedi allegato: n° 3 – Verbale di Sopralluogo e allegato n° 11 Contratto di Locazione).

#### r) TIPOLOGIA-UBICAZIONE ED ELEMENTI ESSENZIALI DI IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il bene pignorato consiste in un Laboratorio Artigianale posto al Piano Terra, con accesso dal civico n° 42/C di via Fossa della Creta, facente parte di un edificio condominiale.

L'intero immobile di natura residenziale risulta realizzato negli anni "60" ubicato nella periferia rispetto il centro urbano del Comune di Catania (vedi allegato: n° 8 – Documentazione Urbanistica) costruito con struttura portante in C.A., tamponature in laterizio forato e copertura in parte a tetto in parte a terrazza, nel suo complesso appare in mediocri condizioni (vedi foto n° 1 allegato: n° 10)

L'unità immobiliare allo stato attuale è costituita sostanzialmente da due ambienti:

Il primo ambiente d'ingresso costituito da un "locale di sgombero" suddiviso in ulteriori locali ed una zona retrostante destinata all'attività di "laboratorio artigianale", così come da progetto approvato.

Nel dettaglio gli ambienti risultano così distribuiti:

all'unità immobiliare si accede tramite una **scivola ad uso esclusivo** da via Fossa della Creta (vedi foto n°2 - allegato n°10), che conduce ad un primo ambiente d'ingresso destinato a **locale di sgombero** di circa mq 57,61 (vedi foto n°3 allegato n° 10).

Dalla suddetta area d'ingresso si accede tramite un **disimpegno** di mq 11,07 (vedi

foto n°6 - allegato n°10), a dei locali oggi destinati a "uffici" (vedi foto n°4-5 - allegato n°10) che dovranno essere regolarizzati urbanisticamente e utilizzati come locale di sgombero (vedi p.to "i" della presente relazione).

Avremo pertanto: un **Locale di sgombero** (oggi uso ufficio) di mq 11,46 (vedi foto n°7 - allegato n°10), un **Locale di sgombero** (oggi uso ufficio) di mq 12,97 (vedi foto n°8 - allegato n° 10), ed infine un altro **Locale di sgombero** (oggi uso ufficio) di mq 21,42 (vedi foto n°9 - allegato n°10).

Da tale ultima area è possibile accedere nella zona servizi così suddivisa:

**disimpegno d'ingresso** di mq 6,16 (vedi foto n°10 - allegato n° 10), **ant. w.c.** di mq 4,81 (vedi foto n°11 - allegato n°10), **w.c.** di mq 3,43 (vedi foto n°12 - allegato n°10), un **w.c.** di mq 2,02 (vedi foto n°13 - allegato n° 10) un altro **w.c.** di mq 2,17 (vedi foto n°14 - allegato n°10), ed infine un **locale di sgombero** di mq 10,56 (vedi foto n°15 - allegato n° 10) con annesso **ripostiglio** di mq 4,00.

Nella zona antistante è presente un altro grande ambiente destinato sempre a **locale di sgombero** di mq 201,00 (vedi foto n°16 - allegato n° 10). Anche in tale ultimo ambiente sono presenti dei locali chiusi destinati oggi ad ufficio ma che dovranno essere utilizzati come precedentemente già detto come locali di sgombero avremo pertanto:

un **Locale di sgombero** (oggi uso ufficio) di mq 14,02 (vedi foto n°17 - allegato n° 10) con annesso **ripostiglio** di mq 4,00, ed un altro **Locale di sgombero** (oggi uso ufficio) di mq 19,76 (vedi foto n°18 - allegato n°10).

Infine sono presenti un **locale di sgombero** di mq 30,24 (vedi foto n°19 - allegato n°10), un **ripostiglio** di mq 12,13 (vedi foto n°20 - allegato n° 10) ed un ultimo **Locale di sgombero** di mq 28,22 (vedi foto n°21-22 - allegato n° 10) tutti utilizzati con regolare destinazione d'uso di locale di sgombero.

Il secondo ambiente come detto inizialmente ubicato nella zona retrostante dell'unità immobiliare è destinato come da progetto approvato a **laboratorio artigianale** di mq 186,00, (vedi foto n°23,24,25,26,27 - allegato n° 10), con annessa zona servizi (vedi foto n°28 - allegato n°10), composta da un **w.c.** di mq 3,19 con **ant.w.c.** di mq 6,70.



Da quest'ultima zona è possibile accedere ad una **terrazza ad uso esclusivo di mq 85,10** (vedi foto n°29,30 - allegato n°10) posta quindi sul lato ovest dell'unità immobiliare che permette tramite una porta l'uscita dalla scivola comune dell'edificio con accesso sempre da via Fossa della Creta. Con quanto sopra espresso, l'immobile sviluppa complessivamente una **superficie utile** di circa **mq 652,94** ed una **superficie non residenziale terrazza ad uso esclusivo di mq 85,10**. L'immobile presenta altezze variabili che vanno da m 3,80 nei locali con ambiente unico mentre nei locali chiusi variano da un minimo di m 2,60 a m 3,00.

(vedi allegato n°8 - rilievo dello stato dei luoghi e schema scatti fotografici allegato n° 9):

La superficie Commerciale determinata ai fini della Valutazione dell'immobile, sarà data dalla superficie Utile dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (considerando il 50% della superficie dei muri perimetrali in comune). Infine verranno sommate le superfici di ornamento (balconi, terrazze, cortili, giardini, ecc.), calcolate vista la tipologia, secondo il "D.G. Catasto: circ. 40 del 20.04.1939", stabilendo che qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e accessori diretti verranno così computate:

- Nella misura del 30% fino a 25 mq,
- Nella misura del 10% la quota eccedente,

pertanto avremo la seguente superficie commerciale:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		
Coeff.	DESCRIZIONE	mq
1	Superficie Utile Totale	652,94
1	Murature Interne	15,60
1	Murature Perimetrali	22,71
0,5	Murature in Comune	7,09
0,3	Balconi, corte, logge, (terrazzo fino a 25 mq)	7,50
0,10	Balconi, corte, terrazzo quota eccedente (85,10 mq – 25,00 mq) = 60,10 mq	6,01
	<b>TOTALE MQ</b>	<b>711,85</b>



**Per quanto riguarda le rifiniture, si redigono le seguenti schede tecniche:**

- **Pavimentazione:** gli ambienti principali presentano mattonelle in scaglie di marmo, ad eccezione dei servizi con mattonelle in ceramica.
- **Pareti:** idropittura in tutti gli ambienti, ad eccezione del w.c. realizzato con rivestimento con maioliche fino ad un'altezza di circa 1,60 m dal pavimento;
- **Soffitti:** intonacati e tinteggiati a tempera;
- **Impianto elettrico:** sottotraccia da aggiornare ai sensi del D.M. 37/08;
- **Impianto idrico:** sottotraccia da aggiornare ai sensi del D.M. 37/08;
- **Impianto citofonico:** del tipo tradizionale;
- **Porte interne:** in legno tamburato nei servizi in metallo ingresso principale, grade in ferro su finestre esterne;

**Complessivamente le condizioni manutentive dell'unità immobiliare sono mediocri.**

#### **s) VALORE DI MERCATO UNITA' IMMOBILIARE**

Premesso tutto quanto riportato nella parte descrittiva dell'immobile, il sottoscritto passa ora a determinarne il valore venale attuale.

Si adotterà il seguente criterio di stima: sintetica comparativa e per capitalizzazione del reddito.

#### **STIMA SINTETICA COMPARATIVA**

Stima basata sul confronto con altre unità simili a quella in esame, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche valutate sia in senso positivo che negativo.

Si valuterà l'immobile in esame paragonandolo ad altri simili trattati nel mercato edilizio della zona d'ubicazione come sito e strutture, fermo restando che tali valori sono stati ottenuti per via d'informazioni ricevute da operatori economici del settore edilizio.

Inoltre un altro punto di ausilio per il calcolo del valore normale dell'immobile è



stato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio di Catania. I valori dell'OMI si riferiscono alla zona omogenea e al periodo corrispondente all'ultimo semestre.

Come sopra espresso dalle ricerche effettuate nel mercato edilizio relativamente ad unità immobiliari simili a quella in oggetto, ubicate nella stessa zona ed aventi le medesime caratteristiche, si ritiene equo assegnare un valore pari a **€ 470,00** per metro quadrato di Superficie Commerciale.

Si fa presente infine che nella valutazione, si è tenuto conto delle modalità di vendita del bene (Asta Giudiziaria), della vetustà dell'immobile, della sua ubicazione sul territorio, delle rifiniture all'interno ed all'esterno dell'immobile e del suo stato di conservazione e manutenzione.

Pertanto, dalla stima così condotta si determina il seguente valore di mercato:

**V (valore bene pignorato):**

Superficie Commerciale x prezzo di mercato =  
mq 711,85 x 470,00 €/mq = **€ 334.569,50**

**STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO**

Questa stima analitica conduce al più probabile valore di mercato per mezzo di analisi di costi e ricavi attraverso ai quali si giunge al reddito netto e successiva capitalizzazione previa attenta ed oculata ricerca del saggio d'interesse che, a tal proposito, si assume pari al 3,50%.

Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'unità in oggetto;
- determinazione del reddito lordo medio annuo (R) reale o presunto, ma che sia ordinario nella zona dell'unità considerata;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- capitalizzazione del reddito netto medio (dividendo quest'ultimo per il tasso r, il quale normalmente oscilla fra 0,025 e 0,050 in base al genere dell'immobile da stimare);



- aggiunte e detrazioni al valore di stima (danni presenti, detrazioni per vetustà, riparazioni da eseguire).

La formula che definisce il più probabile valore di mercato dell'immobile vale:

$$V = (R - S) / r$$

L'affitto medio per uso residenziale di unità simili, può ritenersi di circa **€ 1.300,00** mensili da cui scaturisce un reddito annuo lordo di **€ 15.600,00**.

**Stimando complessivamente nel 25% le spese annue relative alle quote di manutenzione, assicurazione, ammortamento, spese relative ai servizi condominiali, imposte, amministrazione, detrazioni per sfitti ed inesigibilità e che il tasso di capitalizzazione assunto vale il 3,50% si ottiene:**

- Reddito annuo lordo	$R = € 1.300,00 \times 12 =$	<b>€ 15.600,00</b>
- Spese medie annue	$S = 25\% \times R =$	<b>€ 3.900,00</b>
- Reddito annuo netto	$R_n = R - S =$	<b>€ 11.700,00</b>
- Tasso di capitalizzazione	$r = 0,035$	
- Valore di mercato	$V = (R - S) / r =$	<b>€ 334.285,71</b>

Risultando i valori determinati con i due metodi di stima adottati congruenti tra loro, il valore dell'immobile, che lo scrivente ritiene più attendibile, si ricava dalla media aritmetica dei due valori precedentemente calcolati, cioè:

$$\underline{V = € 334.569,50 + € 334.285,71) / 2 = € 334.427,61}$$

### VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE

Il valore dell'immobile verrà calcolato decurtando da quest'ultimo le spese necessarie da sostenere per le seguenti attività, indispensabili ai fini del rilascio del Certificato di Agibilità relativo al cambio di destinazione d'uso:

- presentazione pratica urbanistica presso Comune di Catania per diversa distribuzione degli spazi interni regolarizzabile **con la legge regionale del 10 agosto 2016 n° 16 art. 14 in quanto opere già realizzate** (*Recepimento con modifiche dell'articolo 36 Accertamento di conformità' del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "ex art. 13"*).

**€ 1.300,00**



- pratica Docfa € 600,00
  - spese da sostenere per oblazione, diritti di segreteria, bolli,  
parere igienico sanitario, diritti pratica docfa € 1.500,00
  - aggiornamento dell'impianto idrico ed elettrico ai sensi del D.M. 37/08 € 1.800,00
  - presentazione pratica ufficio ecologia per Certificato di Agibilità  
(perizia giurata e relativa documentazione) € 800,00
  - spese condominiali **non pagate** € 5.084,37
- le spese ammontano complessivamente ad un totale di circa € 11.084,37**

**VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE**

€ 334.427,61 - € 11.084,37 = € 323.343,24  
(diconsi € Trecentoventitremila trecentoquarantatre/24)

t) SI TENGA CONTO ALTRESI' DELLA RIDUZIONE DEL PREZZO DI  
... MERCATO PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO  
CONSIDERANDOLA TRA LA MISURA DEL 15% ED 20% DEL VALORE  
STIMATO

In relazione al p.to richiesto si ritiene di considerare una riduzione del 15 %  
avremo pertanto:

€ 323.343,24 - 15% = € 323.343,24 - € 48.501,49 = € 274.841,75

u) **LOTTE E PIANI DI VENDITA**

Nel caso in questione, si ritiene di dover effettuare la vendita in un **unico lotto**,  
secondo il seguente piano di vendita:

**Laboratorio Artigianale**, sito nel Comune di Catania, via Fossa della Creta  
n°42/C piano terra, censita in **Catasto Urbano al foglio 30 part. 120 sub. 3,**  
**categoria catastale C/6 (catastazione da aggiornare), classe 3, consistenza**  
**689,00 mq, rendita catastale 1.494,52, per la somma complessiva di €**  
**274.841,75 (duecento settanta quattromila ottocento quarantuno/75).**



**v) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE**

La richiesta documentazione fotografica, interna ed esterna del bene pignorato è costituita dall'allegato n° 10, mentre la planimetria catastale è costituita dall'allegato n° 4.

**w) ACCERTARE NEL CASO SI TRATTI DI BENE INDIVISO, LA VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORE ESECUTATO**

Nel caso in esame non si tratta di bene indiviso.

**x) NEL CASO SIANO PRESENTI PIU BENI PIGNORATI IN QUOTA IL PERITO PREDISPORRA UN PROGETTO DI DIVISIONE TENENDO CONTO DELLE SINGOLE QUOTE CONDOMINIALI**

Nel caso in esame non sono presenti beni pignorati in quota.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

PROC. ESEC. IMMOBILIARE N. 510/2015

20



#### 4. CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, ribadisco di seguito le conclusioni alle quali il sottoscritto C.T.U. è giunto:

- L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, consiste in un Laboratorio Artigianale, sita nel Comune di Catania, via Fossa della Creta n° 42/C piano terra, censita in **Catasto Urbano al foglio 30 part. 120 sub. 3, categoria catastale C/6 (catastazione da aggiornare), classe 3, consistenza 689,00 mq, rendita catastale 1.494,52.**

- Nel caso in questione si è ritenuto di dover effettuare la vendita in un unico lotto, **per la somma complessiva di € 274.841,75 (duecento settanta quattromila ottocento quarantuno/75).**

- Dal sopralluogo effettuato, il sottoscritto C.T.U. ha potuto personalmente accertare che il bene pignorato risulta parzialmente occupato dal **Debitore Esecutato**, mentre la restante porzione la sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] n.q. di comproprietaria dell'immobile per ½ e garante della procedura esecutiva, la **concede in locazione per una superficie di 340 mq**, con contratto stipulato in data **16 giugno 2014** (data anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuto presso i registri immobiliari di Catania in data **3 luglio 2015**) alla sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] nella qualità di amministratore unico e legale rappresentante della [REDACTED] **con sede legale a [REDACTED] via [REDACTED] p.iva: [REDACTED].**

Si fa presente che:

- il canone di locazione viene stabilito in **€ 7.200,00 annue**;

- il contratto di locazione avrà la durata di 4 anni decorrenti dal **16 giugno 2014 con scadenza quindi in data 16 giugno 2018**;

- risulta regolarmente registrato presso l'agenzia delle entrate di Catania al n° **4364 Serie 3T il 07/07/2014.**

- Nel caso in questione non sono presenti vincoli e oneri gravanti sul bene, ne vincoli derivanti da contratti sulla attitudine edificatoria che di carattere storico artistico che resteranno a carico dell'acquirente o che saranno cancellati ad eccezione delle spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c.) pari a



€ 5.084,37 meglio descritti nel p.to p), che saranno detratte dal valore dell'immobile calcolato nel p.to s) della presente relazione di stima, così come disposto nel mandato affidatomi.

- Nel caso in questione l'unità immobiliare non risulta gravata da censo, livello o uso civico.
- In seguito ai sopralluoghi effettuati ed agli accertamenti eseguiti, i dati di descrizione e di consistenza dell'unità immobiliare pignorata, compresi i dati catastali e l'ubicazione, nonché le formalità da cancellare con il decreto di trasferimento, sono riportati nei punti a) e b) e f) della relazione di consulenza.

Da indagini effettuate presso il Comune di Catania (CT), il sottoscritto C.T.U. a potuto accertare che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte di un edificio costruito in conformità alla **Licenza Edilizia n.1499 del 21 agosto 1963, volturata con provvedimento n.1280 del 6 luglio 1967, successiva variante approvata in data 18 marzo 1968 n.270 e autorizzazione di Abitabilità rilasciata dal Sindaco di Catania in data 21 maggio 1970.** riscontrato inoltre che il progetto del piano cantinato ha avuto il parere favorevole dei VV.F. in data 19/12/1967 si può affermare che l'edificio urbanisticamente risulta regolare.

Successivamente in data 19/11/2007 prot. n. 154929/05 (pratica n. A1107/05) viene rilasciata dal Comune di Catania Autorizzazione N° 550/07 relativa al Cambio di destinazione d'uso da Garage a Laboratorio Artigianale dell'immobile oggetto di pignoramento, riscontrando dal sopralluogo effettuato delle difformità rispetto a quest'ultimo progetto approvato ed esattamente:

- **diversa distribuzione degli spazi interni, consistente nella realizzazione di tramezzi in alluminio anodizzato, nella zona d'ingresso.** Tali ambienti vengono oggi utilizzati come "uffici" ma dovranno essere regolarizzati e adoperati come locali di sgombero in quanto non soddisfano le capacità aero illuminanti e quindi i requisiti per poter svolgere la presenza continuativa del personale sui luoghi di lavoro;
- **diversa distribuzione degli spazi interni, consistente nella realizzazione di un piccolo ripostiglio di mq 4,00 all'interno di un locale di sgombero oggi uso ufficio di mq 14,02;**

Le suddette difformità risultano regolarizzabili con la legge regionale del 10 agosto 2016 n° 16 art. 3, (Recepimento con modifiche dell'ARTICOLO 6 "ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA" - CILA) con pagamento di sanzione in quanto opere già realizzate.

Si fa presente infine che dovrà essere presentata la richiesta per il rilascio del Certificato di Agibilità Parziale relativo al Cambio di Destinazione d'Uso dell'immobile oggetto d'esecuzione forzata.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

PROC. ESEC. IMMOBILIARE N. 510/2015

23



#### 4. ALLEGATI:

- Verbale di Conferimento incarico; allegato n° 1
- Raccomandate di avviso sopralluogo; allegato n° 2
- Verbale di Sopralluogo; allegato n° 3
- Documentazione Catastale; allegato n° 4
- Titolo di Proprietà; allegato n° 5
- Visure ipotecarie; allegato n° 6
- Documentazione Urbanistica; allegato n° 7
- Planimetria di rilievo dello stato dei luoghi; allegato n° 8
- Schema scatti fotografici; allegato n° 9
- Documentazione fotografica; allegato n° 10
- Contratto di Locazione; allegato n° 11
- Richiesta Liquidazione Parcella;
- Ricevute Spese Sostenute;
- Attestazioni di consegna Perizia;
- N° 1 cd + n° 1 copia perizia cortesia.

Nel ringraziarLa per la fiducia affidatami, con quanto sopra esposto il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli, rimanendo comunque a disposizione della S.V.I. per qualsivoglia ulteriore chiarimento.

Catania, 06/03/2017

il C.T.U.

(Dott. Geom. Antonino Privitera)

Firmato digitalmente da

**Antonino Privitera**

CN = Privitera Antonino  
O = Collegio dei Geometri di  
Catania/80003630870  
T = Dottor Geometra  
C = IT

24

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

PROC. ESEC. IMMOBILIARE N. 510/2015



ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 