

TRIBUNALE DI CATANIA

VI SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.SSA MARIA ANGELA CHISARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 664/2022 R.G.E.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ing. Filippo Bua
via Sassari n.8/B
95127 – Catania
Tel. 3479374264

bua77oz@hotmail.com - filippo.bua@ingpec.eu

TRIBUNALE DI CATANIA

VI SEZIONE CIVILE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Maria Angela Chisari



Esecuzione immobiliare n. 664/2022 R.G.E.

Promossa da: ORTLES 21 SRL

Contro:



Relazione di stima dell'immobile sito in Catania, via Foggia 33



INDICE

PREMESSA.....	3
OPERAZIONI PERITALI.....	7
IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI.....	8
CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE.....	9
PROPRIETA' DEI BENI.....	9
PROVENIENZA DEI BENI E VERIFICA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI.....	10
FORMALITA' GRAVANTI SUI BENI.....	11
IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	12
ACQUISIZIONE CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA.....	13
VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA.....	14
POSSIBILITA' DI CONDONO.....	15
STATO DEI BENI PIGNORATI.....	16
ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA.....	16
DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI.....	19
MODALITA' DI VENDITA.....	21
BENE INDIVISO E QUOTE DEI DEBITORI ESECUTATI.....	22
PROGETTO DI DIVISIONE.....	22
CONCLUSIONI.....	24
ALLEGATI.....	25



PREMESSA

Il sottoscritto ing. Filippo Bua con residenza in Catania, via Leucatia n. 22/B, in ottemperanza alla nomina a C.T.U. del 07/06/2024 da parte del G.E. Dott.ssa Maria Angela Chisari, in data 10/06/2024 ha prestato giuramento 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 note di trascrizione), 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, 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 autorizzativo, 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 preposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

j) verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, 6^comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 comma' 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;

k) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

l) 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 utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;



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

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

o) 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;

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

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

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni o 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, più prossimo.

Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto di "*incomoda divisibilità*", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti da frazionamento 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.

OPERAZIONI PERITALI

Consultato il fascicolo di parte e ritenuto necessario aggiornare ed integrare la documentazione allegata agli atti di causa, si è provveduto all'acquisizione della documentazione catastale e della visura ipotecaria dell'immobile oggetto del pignoramento e di tutti gli ulteriori documenti necessari all'espletamento dell'incarico.

Dopo aver fissato la data per il sopralluogo ed aver convocato le parti, lo scrivente ha avuto accesso ai luoghi di causa grazie alla disponibilità della debitrice esecutata.

Le operazioni peritali si sono svolte in data 12/07/2024 presso l'immobile pignorato sito in Catania, via Foggia 33.

Il sottoscritto, nel corso delle operazioni peritali, ha visionato lo stato dei luoghi ed avendo riscontrato alcune difformità tra lo stato di fatto e quanto riportato negli elaborati grafici acquisiti, ha eseguito opportuni rilievi metrici, nonché esaustivo rilievo fotografico.

Pertanto, ritenuto di avere svolto esaurienti indagini, risponde come appresso ai quesiti

posti:

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)

L'immobile pignorato è un abitazione di tipo economico ubicata al piano terra, composta da 2 vani oltre accessori, sita in Catania, via Foggia 33.

L'unità risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Catania al **Foglio 71, Particella 97, Subalterno 3 (ex Foglio 3, Particella 344 Subalterno 3), cat. A/3, classe 3, consistenza 4 vani catastali, rendita € 258,23** (come da visura catastale del 19/07/2024, vedi allegato n.4).

L'unità immobiliare confina a nord con altra diversa proprietà, a sud e ad est con altra diversa proprietà e cortile comune, ad ovest con altra diversa proprietà.

Si segnala che in data 24/04/2015 l'immobile pignorato, identificato originariamente al Foglio 3, Particella 344, Subalterno 3 è stato soppresso per bonifica di identificativo catastale (Pratica n. CT0107569).

A seguito della suddetta variazione **oggi l'immobile pignorato è identificato al Foglio 71, Particella 97, Subalterno 3.**

Si segnala altresì che la visura catastale dell'immobile riporta in atto degli intestatari errati, si consiglia pertanto di eseguire, mediante foglio di osservazioni, la rettifica dei titolari dei diritti reali sull'immobile, correggendo tale errore.

Si ritiene congruo valutare la spesa necessaria per eseguire la suddetta rettifica in circa € 200,00.

I dati riportati nel pignoramento, trascritto dal creditore precedente, sono conformi sia con quelli emergenti dai certificati in atti, sia con quelli rilevati in sede di sopralluogo.

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 note di trascrizione), 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 catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione risultano corretti e coerenti, ed il pignoramento ha colpito le quote spettanti alla debitrice esecutata.

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 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)*

Lo scrivente, dopo aver acquisito tutta la documentazione necessaria presso i vari Uffici competenti, ha accertato che l'immobile appartiene per intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni alla sig.ra [nome] in [cognome] in [professione] [indirizzo] [c.a.p.] [città] [prov.] [reg.] [n.], giusta atto di compravendita del 19/05/2005 a rogito del Notaio Fatuzzo Raffaele con sede in Catania, trascritto in data 20/05/2005 ai nn.34572/19367 (vedi allegato n.10),



da potere del sig.

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)*

Lo scrivente ha accertato che l'immobile appartiene per intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni alla sig.ra

giusto atto di compravendita del 19/05/2005 a rogito del Notaio Fatuzzo Raffaele con sede in Catania, trascritto in data 20/05/2005 ai nn.34572/19367, da potere del

Al predetto sig. Arcifa Francesco la quota dell'intero in nuda proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile è pervenuta per atto di donazione del 15/04/1981 Rep.n.40517/8287 a rogito del Notaio Astuti Vincenzo con sede in Catania, trascritto in data 05/08/1981 ai nn.28466/23505 da potere del sig.

Si segnala la riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà in morte d

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 prodotta risulta completa ai fini del presente accertamento.

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)

Premesso che alcuni documenti facenti parte del fascicolo d'ufficio risalgono a qualche anno fa, lo scrivente ne ha ritenuto necessario l'aggiornamento.

Ha quindi proceduto a produrre visura ipotecaria aggiornata dell'immobile oggetto del pignoramento dalla quale risultano le seguenti formalità (vedi allegato n.6):

Elenco delle iscrizioni gravanti sull'immobile:

- ***ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 19/05/2005***

Iscritta in data 20/05/2005

Ai nn. 34573/11489

A favore di: Credito Siciliano Spa con sede in Palermo C.F. 04226470823

Contro:

Sopra: l'immobile sito in Catania, via Foggia 33, censito al N.C.E.U. di Catania al Foglio 3,

Particella 344, Subalterno 3.

Elenco delle trascrizioni gravanti sull'immobile

- ***Verbale di pignoramento immobili del 13/10/2022 – Tribunale di Catania***

Trascritto in data: 14/11/2022



Ai nn. 51486/39502

A favore di: Ortles 21 S.R.L. con sede in Milano C.F. 12084290969

Contro:

Sopra: l'immobile sito in Catania, via Foggia 33, censito al N.C.E.U. di Catania al Foglio 3,
Particella 344, Subalterno 3.

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, alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario)*

L'immobile pignorato è un abitazione di tipo economico ubicata al piano terra, composta da 2 vani oltre accessori, sita in Catania, via Foggia 33.

L'unità risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Catania al **Foglio 71, Particella 97, Subalterno 3 (ex Foglio 3, Particella 344 Subalterno 3), cat. A/3, classe 3, consistenza 4 vani catastali, rendita € 258,23.**

L'unità immobiliare confina a nord con altra diversa proprietà, a sud e ad est con altra diversa proprietà e cortile comune, ad ovest con altra diversa proprietà.

Si segnala che la visura catastale dell'immobile riporta in atto degli intestatari errati, si consiglia pertanto di eseguire, tramite foglio di osservazioni, la rettifica dei titolari dei diritti reali sull'immobile, correggendo tale errore.

Si ritiene congruo valutare la spesa necessaria per eseguire la suddetta rettifica in



circa € 200,00.

Nel corso del sopralluogo lo scrivente ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nella planimetria catastale acquisita, pertanto ha eseguito opportuni rilievi metrici producendo la planimetria aggiornata (vedi allegato n.5).

Le difformità rilevate sono le seguenti:

- 1) **Diversa distribuzione degli spazi interni;**
- 2) **Modifica del prospetto sud con chiusura di una finestra all'ex vano lavanderia e la trasformazione di una porta-balcone in finestra all'ex vano cucina;**
- 3) **Chiusura abusiva a cortiletto privato di una porzione del cortile condominiale.**

Per quanto sopra si ritiene necessario l'aggiornamento della planimetria catastale dell'abitazione, previa la regolarizzazione urbanistica.

Tuttavia, per quanto esposto al quesito i), l'immobile è in atto conforme ad un progetto mai autorizzato e pertanto allo stato attuale è irregolare.

Non potendo regolarizzare l'immobile urbanisticamente non si potrà procedere neanche alla regolarizzazione catastale.

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

Il certificato di destinazione urbanistica non è stato acquisito, in quanto l'immobile oggetto del pignoramento è un fabbricato urbano.

E' stato invece acquisito l'estratto di mappa catastale (vedi allegato n.7).



QUESITO 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 autorizzativo, 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 preposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità)

A seguito di ricerca effettuata presso l'Archivio Storico Progetti del Comune di Catania, lo scrivente ha accertato che il piano terra del fabbricato, di cui fa parte l'abitazione pignorata, è stato realizzato giusto Provvedimento del Sindaco n.456 del 18/05/1956 su richiesta presentata dal sig. _____) (vedi allegato n.8).

Relativamente al suddetto progetto la richiesta di abitabilità veniva respinta per sostanziali modifiche apportate nella costruzione rispetto al progetto approvato, ovvero nella zona risultante dal progetto come terreno libero risulta una costruzione senza progetto.

Occorre evidenziare che nell'elaborato grafico del progetto approvato non vi è traccia dell'abitazione pignorata.

Al posto di quest'ultima è rappresentato un cortile condominiale in parte adibito a giardino.

Successivamente, sempre su richiesta del sig. _____, veniva presentata istanza per la realizzazione di nuova costruzione in sanatoria relativamente a n.2 abitazioni al piano terra, una delle quali risulta essere l'abitazione pignorata, tuttavia la Commissione Edilizia esaminato il progetto alla stregua del nuovo R.E. 1965 e constatato la presenza di cortili

chiusi e la mancanza di distacchi dai confini e ritiro dalla strada espresse parere sfavorevole, pertanto il progetto veniva respinto con Provvedimento del Sindaco n.137 del 09/02/1966 (vedi allegato n.8).

In sede di sopralluogo è stato rilevato uno stato dei luoghi leggermente difforme rispetto a quanto previsto e rappresentato negli elaborati grafici del progetto "non approvato" (vedi allegato n.4a).

Allo stato attuale, l'unico Titolo Abilitativo al quale fare riferimento risulta essere il Provvedimento del Sindaco n.456 del 18/05/1956, e stante che nel progetto approvato non viene autorizzata la costruzione dell'abitazione pignorata, l'immobile è allo stato di fatto irregolare ed in atto non regolarizzabile.

Per quanto sopra, qualora si decidesse comunque di procedere alla vendita del bene pignorato, si consiglia di informare il futuro acquirente circa l'impossibilità di poter regolarizzare l'immobile.

QUESITO j) - *(verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 comma 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);

Nel caso in questione l'immobile pignorato non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6 della legge n.47/1985 o dell'art 46 comma 5 D.P.R. 380/2001, in quanto le ragioni del credito sono posteriori all'ultimo condono edilizio datato 2003.

L'unità pignorata è irregolare ed allo stato attuale non è sanabile.

Non risultano ordinanze di demolizione emesse dal Comune di Catania.

QUESITO k) – (accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio)

Nel corso del sopralluogo lo scrivente ha accertato che l'abitazione è in atto occupata dalla figlia della debitrice esecutata che ivi vive insieme al compagno e alla figlia.

QUESITO l) - (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 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)

L'immobile pignorato è un abitazione di tipo economico ubicata al piano terra, composta da 2 vani oltre accessori, sita in Catania, via Foggia 33.

L'unità risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Catania al Foglio 71, Particella 97, Subalterno 3 (ex Foglio 3, Particella 344 Subalterno 3), cat. A/3, classe 3, consistenza 4 vani catastali, rendita € 258,23.

L'immobile confina a nord con altra diversa proprietà, a sud e ad est con altra diversa proprietà e cortile comune, ad ovest con altra diversa proprietà.

Il fabbricato, risalente alla seconda metà degli anni 50', ha due elevazioni f.t., struttura in muratura di pietrame e mattoni, solai del tipo misto in latero cemento, tramezzature e tamponamenti in muratura di laterizio, e copertura con tetto a falde inclinate.

Entrando dal portoncino di ingresso prospiciente la via Foggia (FO-1) si accede al vano scala condominiale (FO-2) comunicante con il cortile comune interno (FO-3).

Lo scrivente evidenzia che parte della superficie di detto cortile è stata chiusa abusivamente a cortiletti privati dai proprietari delle abitazioni del piano terra, compresa l'abitazione pignorata (FO-4).



ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO AL PIANO TERRA

Entrando dal cancelletto di ingresso al cortiletto (FO-5) si accede all'abitazione che in atto è così composta:

Soggiorno-cucina balconata (s.u. 19,00 mq) (FO-6, FO-7 e FO-8), camera da letto matrimoniale balconata (s.u. 17,50 mq) (FO-9), corridoio (s.u. 2,30 mq), vano w.c. finestrato (s.u. 4,00 mq) (FO-10) e camera da letto finestrata (s.u. 5,75 mq) (FO-11).

Tutti i vani al piano terra hanno un'altezza pari a circa 4,00 m.

L'appartamento ha una superficie commerciale pari a 55,00 mq.

Tutti i vani dell'appartamento sono pavimentati con piastrelle di ceramica, hanno pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, ad eccezione dei w.c. e della cucina che presentano pareti in parte rivestite con mattonelle di maiolica.

Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in metallo dotati di persiane oscuranti.

L'appartamento è dotato di impianto idrico ed elettrico sotto traccia e di impianto di ACS costituito da boiler elettrico.

In particolare l'impianto elettrico, a parere dello scrivente, necessita di una revisione generale.

Lo scrivente ritiene congruo valutare la spesa complessiva per la revisione dell'impianto elettrico in circa € 2.000,00.

Nel corso del sopralluogo sono stati rilevati danni da umidità alle pareti dei due vani principali, che hanno causato il distacco di intonaco/tinteggiatura e la formazione di muffe e salnitro (da FO-12 a FO-16);

In generale si rileva un mediocre stato di conservazione e d'uso dell'immobile.

Il fabbricato ricade in zona periferica servita da servizi ed esercizi commerciali di ogni genere.

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

Trattandosi di un immobile irregolare ed in atto non sanabile, al fine di determinarne il valore, lo scrivente ha proceduto mediante il metodo di calcolo basato sul flusso di cassa scontato che permette di determinare un valore attuale per i redditi futuri.

Il fabbricato, dal momento della propria realizzazione, sino ad oggi e sino a quando non verrà demolito ha prodotto e produrrà un reddito derivante dal proprio utilizzo.

La previsione di tale valore legato all'utilizzo, al quale verranno sottratti i costi della demolizione, verrà assunto quale valore di mercato dell'immobile.

Nella determinazione di tale valore, gioca un ruolo preponderante la **variabile tempo** legata alla semplice domanda: *quanto tempo trascorrerà dalla data della vendita all'asta, fino a quando l'abitazione verrà demolita?* La risposta a tale domanda, finalizzata a stabilire il valore di mercato, dovrà, a tal proposito, essere necessariamente di natura soggettiva (contrariamente alla natura assolutamente oggettiva che contraddistingue le perizie di stima immobiliare).

Essa, nonostante possa essere considerata un limite, è tuttavia un'assunzione che lo scrivente deve necessariamente indicare al fine di espletare il mandato assegnato.

Considerato che l'immobile, dall'anno di costruzione sino ad oggi, non è stato mai oggetto di diffida a demolire e che a tutt'oggi nessuna demolizione è stata eseguita, si può ipotizzare un rischio molto basso di demolizione.

Per quanto sopra, lo scrivente ritiene plausibile che possa trascorrere un tempo cautelativo di almeno anni 30 dalla data della vendita, sino alla possibile demolizione.

Ciò posto, al fine di determinare il valore d'uso si applica il Criterio di Calcolo finanziario legato ad un flusso di cassa di durata limitata DCFA (Discounted Cash Flow Analysis).

Il suddetto metodo permette di determinare un valore attuale per i redditi annuali, posticipati per la durata di "n" anni.

In tale ipotesi, il Valore Attuale **V** risulta dalla formula:

$$V = (R_i - C) \times (1 - (1 + i_a)^{-n}) / i_a$$

Dove:

V = Valore di mercato dell'immobile o di una sua parte, del diritto o dell'interesse da stimare;

R_i = Reddito annuo lordo dell'immobile da valutare o di una sua parte (€/anno);

C = Costo di esercizio annuo dell'immobile da valutare o di una sua parte (€/anno);

n = durata del periodo di disponibilità o del diritto o dell'interesse (30 anni);

i_a = saggio di capitalizzazione annuo netto nell'analisi del flusso di cassa scontato = 0,03;

Considerata l'ubicazione, le caratteristiche e lo stato dell'immobile, può ipotizzarsi l'entità di un affitto costante mensile pari a circa 200,00 € che determina un reddito annuo lordo di **R_i = 2.400,00 €**.

Da tale importo vanno detratte le spese condominiali e gli oneri che gravano sulla proprietà, stimabili intorno al 20% (**C = 480,00 €**).

Applicando la formula di cui sopra si ottiene:

Valore di mercato dell'immobile = 37.696,00 €

Dal valore ottenuto andranno detratte le spese precedentemente valutate per la revisione dell'impianto elettrico, per la rettifica degli intestatari catastali e i costi di una eventuale demolizione:

Valore stima abitazione	€ 37.696,00
Spese per rettifica catastale intestatari	- € 200,00
Spese per revisione generale impianto elettrico	- € 2.000,00
Spese di eventuale demolizione	- € 10.000,00
Valore di stima al netto delle spese	€ 25.496,00

Applicando infine al suddetto valore una riduzione del 20% per assenza di garanzie per vizi, si determina il più probabile valore a base d'asta dell'immobile ai fini della vendita forzata:

Valore a base d'asta dell'abitazione = € 25.496,00 x 0,80 = € 20.396,00

Valore a base d'asta dell'abitazione	€ 20.396,00
---	--------------------

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

A tal proposito si consiglia di procedere alla vendita di un lotto unico così descritto:

LOTTO UNICO:

Piena proprietà di abitazione di tipo economico ubicata al piano terra, composta da 2 vani oltre accessori, sita in Catania, via Foggia 33.

L'unità risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Catania al Foglio 71, Particella 97, Subalterno 3, cat. A/3, classe 3, consistenza 4 vani catastali, rendita € 258,23.

PREZZO BASE DEL LOTTO: € 20.396,00

NOTA DEL CTU:

Immobile irregolare e in atto non sanabile, pertanto potenzialmente suscettibile di demolizione.

QUESITO o) - *(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)*

In occasione del sopralluogo effettuato è stata eseguita ampia documentazione fotografica interna ed esterna dei luoghi di causa (vedi allegato n.9).

E' stata altresì acquisita la planimetria catastale del bene oggetto del pignoramento (vedi allegato n.4).

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

Nel caso in questione il bene immobile oggetto di perizia è stato pignorato per intero.

QUESITO q) - *(nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari;*

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni o 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, più prossimo.

Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti da frazionamento 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)

Nel caso in questione non ci si trova nelle condizioni di suddivisione di quote.



CONCLUSIONI

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte e nei termini quanto richiesto nel mandato, il sottoscritto ing. Filippo Bua rassegna la presente relazione di consulenza tecnica, ringrazia l'Ill.mo Sig. G.E. per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento ed approfondimento necessario.

La presente relazione accompagnata dall'istanza di liquidazione spese e competenze viene depositata telematicamente presso la Cancelleria competente.

Catania, 22/07/2024

Il Consulente Tecnico

(ing. Filippo Bua)



ALLEGATI:

- Allegato N.1 - avvisi alle parti;
- Allegato N.2 - verbali di sopralluogo;
- Allegato N.3 - visura storica catastale;
- Allegato N.4 – planimetria catastale;
- Allegato N.5 - planimetria aggiornata;
- Allegato N.6 - visura ipotecaria dell'immobile;
- Allegato N.7 - estratto di mappa terreni;
- Allegato N.8 – Provvedimenti del Sindaco e progetti;
- Allegato N.9 - documentazione fotografica;
- Allegato N.10 – Atto di compravendita;
- Allegato n.11 – ricevute fiscali;
- Allegato N.12 – avvisi di ricevimento.



