

TRIBUNALE DI CATANIA
SESTA SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI MOBILIARI E IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N°48-2016

pag. 1

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Maria Sivillo Fascetto

Esperto Stimatore: Dott. Ing. Baldassare Nicotra



Premessa

In data 20/02/2017 il Giudice delle esecuzioni immobiliari ha nominato il sottoscritto dott. ing. Baldassare Nicotra esperto stimatore nell'esecuzione iscritta al n° 48 del 2016 del registro delle esecuzioni immobiliari il quale ha inviato, tramite PEC, accettazione incarico e giuramento in data 10/04/2017, sottoponendo 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 alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del **certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le



eventuali difformità;

- j) in caso di **immobili** abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;
- k) verifichi inoltre, ai fini della **istanza di condono** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6[^] comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi;
- l) in caso di immobili abusivi, ove **l'abuso non sia in alcun modo sanabile**, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;
- m) verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;



- n) verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;
- o) verifichi se gli immobili pignorati siano **gravati da censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- p) accerti l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o di manutenzione, di eventuali **spese straordinarie** già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, **lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato**;
- q) accerti se i **beni pignorati** siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (**si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV**);
- r) elenchi ed **individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita**, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.
- Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile,



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

- s) determini il **valore di ciascun immobile** procedendo a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'essenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c nuova formulazione);
- t) tenga conto altresì della **riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato;**
- u) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in **unico lotto o in più lotti separati** (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- v) 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;

- w) accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- x) nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "*incomoda divisibilità*", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'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.

E' stato assegnato il termine di 120 giorni dal giuramento, effettuato il



10/04/2017, al C.T.U. Successivamente sono state chieste diverse proroghe per mancato ottenimento da parte del Comune di Catania degli atti richiesti fino al 31 luglio 2019.

Operazioni eseguite

Io sottoscritto in data 24/08/2018 alle ore 16:30, previo regolare avviso alle parti, mi recavo sul luogo per iniziare le operazioni peritali, ovvero in Catania via Cassiopea N° 4/A. A seguito di Raccomandata1 inviata ai due esecutati in data 09/08/2018, la prima indirizzata alla sig.ra [REDACTED] è stata recapitata in data 10/08/2018, mentre quella indirizzata al sig. [REDACTED] è stata restituita al sottoscritto con la dicitura che non risulta sui citofoni e da informazioni risulta trasferito, tramite PEC all'avvocato Antonella Scardavilla in data 08/08/2018 per UNICREDIT con la quale veniva comunicata la data del 24/08/2018 per dare inizio alle operazioni peritali. Al sopralluogo oltre al sottoscritto era presente la sig.ra [REDACTED] proprietaria dell'immobile in oggetto. Ho eseguito un minuzioso sopralluogo dell'immobile pignorato sito al piano terra di via Cassiopea N° 4/A nel Comune di Catania, ho preso misure dei vari locali per poter effettuare il rilievo dell'immobile e scattato diverse foto sia dell'interno che dell'esterno, del rilievo così pure di altre considerazioni ho preso appunti in separati fogli.

Sulla base degli accertamenti eseguiti, ho proceduto alla stesura della presente relazione tecnica, rispondendo ai quesiti posti.

Risposta ai quesiti

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



Dall'esame dei documenti in possesso e da indagini eseguite ho identificato il bene pignorato:

- Immobile sito in Catania via Cassiopea N° 4/A piano terra, censito al N.C.E.U. al foglio 4, particella 81, subalterno 7.

Da sopralluogo effettuato si è potuto riscontrare che l'esistente, identificato al piano terra, coincide con la planimetria catastale, tranne qualche piccola diversità sulla distribuzione interna, ed è destinato ad abitazione.

- 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.**

L'immobile oggetto della presente, sulla scorta del pignoramento e della relativa nota di trascrizione, risultano essere il seguente:

- Immobile sito in Catania via Cassiopea N° 4/A piano terra, censito al N.C.E.U. al foglio 4, particella 81, subalterno 7, di proprietà per ½ di [REDACTED] e per ½ di [REDACTED]

- 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.

Da indagini fatte e dai documenti in mio possesso, ho potuto verificare che l'immobile oggetto della presente risulta di proprietà per ½ di [REDACTED] e per ½ di [REDACTED]

d) *Accerti l'esatta provenienza del/i beni, 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.*

Da indagini fatte e dai documenti in mio possesso, ho potuto verificare che l'immobile oggetto della presente risulta di proprietà per ½ di [REDACTED] e per ½ di [REDACTED] ai quali è pervenuto con atto di compravendita in Notar Giorgio Licciardello del 13/05/2005 numero di rep. 63182/19090, trascritto il 17/05/2005 ai nn. 33499/18815, da potere di [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

Ai signori [REDACTED] (1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni) l'immobile era pervenuto giusta atto di compravendita in Notar Marco Cannizzo da Acireale del 13/07/2001 registrato al n° 1456, trascritto il 27/07/1998 ai nn. 23806/18640, da potere di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

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 nel fascicolo e quella da me prodotta sono sufficienti per procedere al completo accertamento ed alla valutazione del bene.

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

Dall'esame della documentazione allegata al fascicolo dell'esecuzione e da quella prodotta dal sottoscritto, i vincoli in atto esistenti da cancellare con il decreto di trasferimento, sono sull'immobile:

- Pignoramento immobiliare del 16/12/2015 rep. 13088 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Catania il 19/01/2016 ai nn. 1931/1487 in favore di Unicredit S.p.a. con sede a Roma cod. fisc. 00348170101, contro [REDACTED]
- Ipoteca volontaria di € 260.000,00 (sorte capitale € 130.000,00) nascente a garanzia di mutuo del 13/05/2005 in Notaio Giorgio Licciardello in Catania, a favore di Banco di Sicilia società per azioni con sede a Palermo (Creditore Ipotecario) iscritta presso la Conservatoria di Catania in data 17/05/2005 ai nn. 33500/11079;

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.

Immobile sito in Catania via Cassiopea N° 4/A piano terra, censito al N.C.E.U. al foglio 4, particella 81, subalterno 7, di proprietà per ½ di [REDACTED] per ½ di [REDACTED]

In sede di sopralluogo si è potuto constatare che l'esistente, identificato al piano terra, coincide con la planimetria catastale, tranne qualche piccola diversità sulla distribuzione interna, ed è destinato ad abitazione e risulta rifinito in ogni parte.

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

Da accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Catania con istanza del 05/07/2017 prot. 249536, la particella 81 del foglio 4 ricade nel vigente P.R.G. in parte Zona "sede stradale" ed in parte Vincolo assoluto Fascia di rispetto strada (art. 26), inoltre ricade nella zona d'influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa ai sensi dell'art. 707 del Codice della navigazione aerea e nella fascia di rispetto del complesso di "Gallerie Fasano Massa-Meccanica.

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



precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità.

In riferimento alla richiesta inviata al Comune di Catania in data 05/07/2017 prot. 249599 con la quale si chiedeva l'accesso agli atti per verificare la conformità urbanistica il comune con nota N° 283812 del 01/08/2017 comunicava di non aver reperito in archivio alcuna pratica. Alla richiesta del 13/04/2017 di esistenza di domanda di sanatoria e/o ristrutturazione e/o concessione edilizia il Comune di Catania non comunicava nulla. Tramite insistenza dopo più di un anno, in quanto non si riusciva a capire a chi era stata affidata la richiesta fatta, si è riuscito a tirare fuori la pratica di sanatoria riguardante l'edificio in questione. Da accertamenti effettuati, in archivio comunale, il fabbricato dove insiste l'immobile oggetto della presente perizia, è stato realizzato senza progetto e senza licenza edilizia infatti è stata presentata per lo stesso, al Comune di Catania, istanza di sanatoria in data 10/06/1986 prot. N° 36565 e pagata per intero la relativa oblazione. Dal sopralluogo effettuato sull'immobile si è potuto constatare l'esistenza di una tettoia, con copertura in pannelli sandwich in poliuretano, adibita a locale sgombero inserita in sanatoria ma non accatastata, delle dimensioni di m. (2.20 x 4.10) = 9.00 mq sulla corte (vedi foto allegata). Tale opera può essere inserita in planimetria e nel contempo modificare la planimetria per diversa distribuzione interna come da progetto in sanatoria. L'importo presunto per poter inserire tale locale, comprensivo di parcella tecnica, ammonta ad euro 500,00. Inoltre bisogna presentare Segnalazione Certificata di Agibilità - S.C.A. (ex art. 24 del DPR n. 380/2001, recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016, sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. 1 del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222) con relativa dichiarazione di conformità di tutti gli impianti

pag. 12



realizzati nell'unità immobiliare nonché Attestato di prestazione energetica – APE, per un importo presunto di euro 1.250,00.

j) In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr 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.

E' stata fatta istanza al Comune di Catania, chiedendo l'esistenza di eventuale istanze di sanatoria edilizia con nota N° 140747 del 13/07/2017, è stato effettuato l'accesso agli atti ed è stata trovata istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 in data 10/06/86 con protocollo N° 36565 pratica N° 12619 a nome del sig. [REDACTED] comproprietario ai tempi della presentazione della istanza di sanatoria.

k) verifichi inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^ 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.

Come detto nel punto precedente esiste istanza di condono edilizio



sull'immobile completata con perizia giurata in data 18/04/2005, ai sensi dell'art. 17 comma 1 della L.R. N° 4 del 16/04/2003.

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

Non esistono realizzati abusi non sanabili quindi non esistono oneri per la demolizione.

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

Non risultano vincoli e oneri gravanti sui beni a carico dell'acquirente.

n) Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente.

Da indagini eseguite non risultano formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale.

o) Verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero



derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico, il diritto di proprietà del debitore non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

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

Non ci sono spese condominiali in quanto l'immobile in questione è indipendente.

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

L'immobile al momento del sopralluogo risulta occupato solo dalla sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] comproprietaria dell'immobile in oggetto, col sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

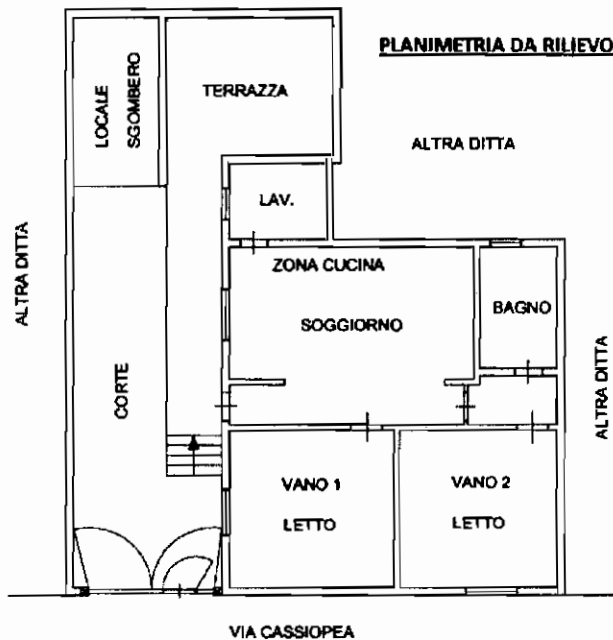
r) Elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo



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

Oggetto della presente stima è un appartamento al piano terra, sito nel Comune di Catania (CT) via Cassiopea N° 4/A, censito al N.C.E.U. al foglio 4, particella 81, sub 7.

Tale immobile si trova in zona classificata urbanisticamente suburbana nel

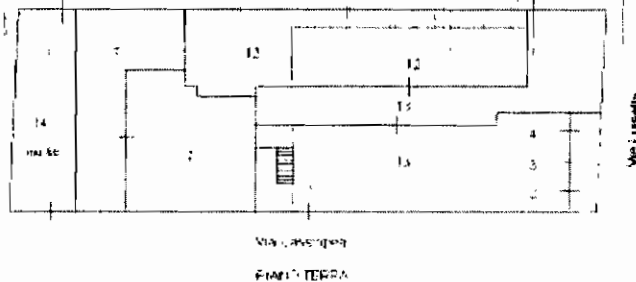


quartiere San Giovanni Galermo, fa parte di un edificio a due elevazioni fuori terra, il tutto realizzato con strutture portanti in c.a., solaio in c.a. e laterizi, travi rovesce di fondazione e copertura a terrazza. Confinante a nord con via Cassiopea, ad est con area libera, a sud con proprietà [redacted] e ad



ovest con vano scala. L'appartamento all'interno si trova in buono stato di manutenzione.

All'appartamento, si accede da porta all'interno della corte di proprietà esclusiva, cancello carrabile e pedonale indipendente, su via Cassiopea 4/A. Entrando dalla porta d'ingresso, si accede ad un grande vano soggiorno con annessa cucina. Da tale vano si ha accesso alle restanti due camere da letto, al bagno ed alla lavanderia.



Dimostrazione grafica subaltemi

La pavimentazione dell'intero appartamento è gres porcellanato, le pareti sono tinteggiate con pittura a acqua. Il WC risulta rifinito con maiolica alle pareti fino all'altezza di m. 2.30. La lavanderia è rivestita fino all'altezza di m. 1.80. L'angolo adibito a cucina all'interno del soggiorno, solo sul piano cottura, risulta rifinito in maiolica. Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio e vetro camera con avvolgibili in plastica e cancelli esterni in ferro, la porta d'ingresso (con cancello esterno in ferro), mentre la porte interne risultano essere in legno e vetri. Il terrazzo ed il corridoio esterno sono pavimentati con mattonelle di gres porcellanato mentre la corte risulta essere pavimentata con mattonelle in cemento colorato. L'appartamento ha un'altezza utile interna di 3,10 m.

L'immobile è dotato di impianto elettrico a norma ed è presente l'impianto idrico e citofonico.

La superficie commerciale ed i coefficienti di ponderazione utilizzati



sono riportati nella seguente tabella:

	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale
appartamento	75,00 m ²	86,00 m ²	1	86,00 m ²
Superficie n.r. esterna	64,00 m ²	64,00 m ²	0,25	16,00 m ²
totale		150,00 m²		102,00 m²

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

La scelta del metodo per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima rappresenta sempre un momento di estrema delicatezza e riflessione, a tal proposito ho ritenuto doveroso, anche in relazione all'odierna situazione del mercato immobiliare, proporre vari metodi di stima, in modo tale da poter valutare gli immobili nel modo più sereno e coscienzioso.

I metodi qui utilizzati sono:

- Stima sintetica – comparativa;
- Stima analitica o di capitalizzazione dei redditi.

1) *Stima sintetica - comparativa:*

I parametri che sono stati presi in considerazione, riguardano sia



fattori intrinseci che estrinseci, ovvero nel nostro caso: la posizione dell'immobile, che è in zona classificata urbanisticamente suburbana nel quartiere San Giovanni Galermo.

Il prezzo assunto attraverso informazioni su altri immobili della stessa epoca di costruzione, nella zona in questione, tenuto conto delle condizioni intrinseche dell'immobile e delle condizioni di manutenzione del fabbricato cui appartiene, è di 1.100,00 €/m².

Poiché l'immobile ha una superficie commerciale di 102,00 m² si ha:

$$\text{m}^2 102,00 \times \text{€/m}^2 1.100,00 = \text{€ } 112.200,00$$

2) *Stima analitica o di capitalizzazione dei redditi:*

La stima analitica conduce al più probabile valore di mercato per mezzo dell'analisi di costi e ricavi attraverso cui si giunge al reddito netto, previa attenta ed oculata ricerca del saggio d'interesse che a tal proposito si è assunto al 3,50%.

Da informazioni desunte per immobili analoghi nella zona, tenuto conto delle condizioni, dell'ubicazione e dello stato di conservazione, può ritenersi equo un reddito lordo mensile pari a € 450,00 e quindi un reddito annuo lordo di:

$$450,00 \times 12 = \text{€ } 5.400,00$$

a detrarre il 30% per spese di manutenzione, imposte ed altro:

$$\text{€ } 5.400,00 \times 0,30 = \text{€ } 1.620,00$$

reddito annuo netto:

$$\text{€ } (5.400,00 - 1.620,00) = \text{€ } 3.780,00$$

considerando un tasso di capitalizzazione del 3,50% il valore dell'immobile sarà:

$$\text{€ } 3.780,00 \times 100/3,50 = \text{€ } 108.000,00$$

Onde evitare eventuali errori esistenti nei predetti metodi di valutazione, ritengo equo mediare i risultati arrotondando l'importo che ne risulta e



assumendolo come valore di stima, ottenendo quindi:

$$€ (112.200,00 + 108.000,00)/2 = € 110.100,00$$

L'importo presunto per poter inserire il locale sgombero in planimetria catastale, comprensivo di parcella tecnica, ammonta ad euro 500,00. La presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità - S.C.A. (ex art. 24 del DPR n. 380/2001, recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016, sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. l del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222) con relativa dichiarazione di conformità di tutti gli impianti realizzati nell'unità immobiliare nonché Attestato di prestazione energetica – APE, ammonta ad un importo presunto di euro 1.250,00.

Il valore di stima con la detrazione delle somme per inserimento in planimetria del locale sgombero e presentazione SCA compresi i diritti da versare sarà così determinato:

1. Valore di stima	€ 110.100,00
2. Spese per inserimento in planimetria	
locale sgombero – SCA ed APE	€ <u>1.750,00</u>
TOTALE NETTO	€ 108.350,00
<u>Totale netto in cifra tonda € 108.000,00</u>	

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

Considerando dal valore stimato una riduzione pari a circa il 15% si ha un valore ridotto pari ad € 92.000,00.

u) Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario,



alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice.

Trattasi di unico bene, si può procedere alla vendita in unico lotto.

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

Vedi allegato "B" alla presente.

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

Trattasi di unico bene indiviso non divisibile.

x) nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno,



di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'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.

Trattasi di unico bene, la debitrice risulta unica proprietaria

Conclusioni.

L'immobile oggetto della presente perizia ha le seguenti caratteristiche:

- Appartamento sito in Catania (CT) via Cassiopea N° 4/A piano terra;
 - censito al N.C.E.U. al foglio 4, particella 81, subalterno 7;
 - in piena proprietà per 1/2 di [REDACTED] ed in piena proprietà per 1/2 di [REDACTED] comproprietari debitori;
 - superficie commerciale 102,00 m²;
 - i debitori sono comproprietari al 50/100 per l'intero importo pari a **€ 92.000,00 ridotto del 15 %.**

Alla presente relazione depositata in originale, fanno parte integrante n° 5 allegati:

- A. verbale di inizio operazioni peritali e sopralluogo;
- B. elaborato fotografico;
- C. visura storica fabbricato, estratto di mappa terreno e planimetria catastale fabbricato;
- D. visure ipotecarie immobile;



E. certificato di destinazione urbanistica.

Catania 18/07/2019

L'Esperto Stimatore
(Dott. Ing. Baldassare Nicotra)

