

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO N. 243/2021 R.G.Es.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Catania

1. Premessa.

La S.V. Ill.ma nominava me sottoscritto Ing. Oreste Giglio, con studio tecnico sito in Catania in via Messina n. 449 ed iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A4925, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa iscritta al n. 243/2021 R.G.Es. e dopo aver prestato giuramento di rito, in data 01/03/2023, mi veniva conferito l'incarico di consulenza tecnica d'ufficio.

Nel rinviare la causa per il proseguimento la S.V. Ill.ma mi concesse il termine di giorni 120, dalla data di giuramento, per il deposito della relazione di stima soltanto per i beni pignorati dal creditore ed indicati nel relativo fascicolo.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza.

Esaminato il fascicolo della parte in causa e dopo aver reperito in data 01/03/2023, presso l'Agenzia del Territorio di Catania, la visura e la planimetria dell'immobile e in data 25/09/2023, presso l'Agenzia delle Entrate di Catania, la visura ipotecaria fisso, per il giorno 23 del mese di Marzo 2023 alle ore 11.00 e successivamente per il giorno 18 del mese di Aprile 2023, l'apertura delle operazioni peritali sul luogo dove è ubicato l'immobile oggetto di stima ma in entrambi i casi le operazioni non potevano essere espletate in quanto nessuno consentiva l'ingresso all'immobile.

In data 27 Marzo 2023 lo scrivente chiedeva al G.E. di essere autorizzato all'ausilio



	della forza pubblica per poter accedere coattivamente sull'immobile e dopo aver	
	ottenuto dal G.E. tale richiesta si recava in data 18 Maggio, con l'ausilio della forza	
	pubblica e di personale specializzato, sul luogo ma nemmeno in questa occasione	
	era possibile accedere in quanto ci si accorgeva della presenza di un animale	
	domestico, precisamente un cane di presumibile razza pastore tedesco, che	
	sconsigliava l'accesso motivo per cui si rimandava l'accesso per richiedere le	
	necessarie autorizzazioni, ma contestualmente dopo aver lasciato un mio biglietto	
	sotto la porta dell'ingresso venivo contattato dalla madre del debitore, che occupa	
	allo stato di fatto l'immobile , con la quale fissavamo la data di accesso per il giorno	
	30 del mese di Maggio 2023 e in questa occasione le operazioni venivano espletate,	
	attraverso rilievi metrici e fotografici.	
	In data 21/06/2023 ho fatto richiesta presso la direzione urbanistica di Catania per le	
	pratiche edilizie.	
	3. ELENCO IMMOBILI INTERESSATI DALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE.	
	Dallo studio del fascicolo della parte in causa si rivela che gli immobili interessati	
	dall'esecuzione immobiliare n. 243/2021 R.G.Es. e per il quale ho ricevuto il	
	conferimento di incarico di stima sono i seguenti:	
	<u>Immobile 1:</u> piena proprietà dell'unità immobiliare sita in via Novara 34 in	
	Comune di Catania in C.F.al foglio 14, part.III 1707, sub 12, cat. A/3, cl. 6, di	
	consistenza 5,5 vani.	
	Eseguite le necessarie indagini e valutati gli elementi in mio possesso procedo alla	
	risposta dei quesiti.	
	4. Risposte ai quesiti.	
	Quesito A: <i>"<u>identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed</u></i>	
		2



	<i>accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo</i>	
	<i>e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi</i>	
	<i>rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti”;</i>	
	Dalle indagini effettuate attraverso le visure catastali e ipotecarie e dal sopralluogo	
	effettuato sui beni oggetto di stima è risultata la seguente situazione:	
	Immobile 1: piena proprietà dell'unità immobiliare sita in via Novara 34 in	
	Comune di Catania in C.F.al foglio 14, part.IIIa 1707, sub 12, cat. A/3, cl. 6, di	
	consistenza 5,5 vani.	
	Questo appartamento fa parte di uno stabile composto da cinque piani fuori terra ed	
	è posto al piano terra di esso e vi si accede da via Novara al civico 34.	
	L'appartamento confina a Nord-Ovest con area di terreno di pertinenza esclusiva	
	della unità immobiliare oggetto di stima, a Sud con la citata via Novara mentre ad	
	Est confina con il vano androne da cui si accede allo stabile, infine si rileva che i	
	dati emergenti in sede di sopralluogo, per quanto riguarda l'identificazione	
	dell'immobile, sono conformi con quelli dei certificati in atti.	
	Quesito B: <u>“verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e</u>	
	<u>nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di</u>	
	<u>pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento</u>	
	<u>abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo</u>	
	<u>atto di pignoramento e la relativa nota”;</u>	
	I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti e	
	questi ha colpito solo ed esclusivamente quote appartenenti al debitore esecutato.	
	Quesito C: <u>“verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il</u>	
	<u>regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in</u>	
		3



	<i>comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a</i>	
	<i>pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la</i>	
	<i>proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo</i>	
	<i>di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando</i>	
	<i>immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si</i>	
	<i>evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di</i>	
	<i>successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius)</i>	
	<i>ovvero eventuali casi dubbi”;</i>	
	L'unità immobiliare appartiene solo ed esclusivamente al debitore esecutato per la	
	quota pari ad 1/1.	
	Quesito D: “<u>accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità</u>	
	<u>delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la</u>	
	<u>produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio”;</u>	
	L'unità immobiliare appartiene solo ed esclusivamente al debitore esecutato al	
	quale risulta giungere, per una quota pari a 1/1, in forza del decreto di trasferimento	
	emesso dal Tribunale di Catania del 22.03.2019 rep. n. 60660, trascritto a Catania il	
	10.05.2019 ai nn. 17878/13309.	
	Quesito E: “<u>segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un</u>	
	<u>completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta,</u>	
	<u>indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale</u>	
	<u>integrazione al creditore procedente”;</u>	
	La documentazione prodotta è risultata completa al fine di procedere allo specifico	
	accertamento.	
	Quesito F: “<u>accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli,</u>	
		4



	<i>indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da</i>	
	<i>cancellare con il decreto di trasferimento”;</i>	
	Dalle indagini effettuate presso l’Agenzia delle Entrate di Catania è emerso che	
	sugli immobili oggetto della procedura gravano le seguenti formalità (iscrizioni,	
	trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento:	
	1. <u>ISCRIZIONE nn. 14177/1187 del 12/03/2020</u> IPOTECA VOLONTARIA	
	derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA del 10/03/2020;	
	2. <u>TRASCRIZIONE nn. 57534/4127 del 12/02/2021</u> nascente da ATTO	
	ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	
	del 16/01/2021.	
	3. <u>TRASCRIZIONE nn. 17444/13081 del 21/04/2021</u> nascente da ATTO	
	ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	
	22/03/2021.	
	4. <u>TRASCRIZIONE nn. 22240/16666 del 18/05/2021</u> nascente da DOMANDA	
	GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE del 12/05/2021.	
	Quesito G: <u>“provveda alla identificazione catastale dell’immobile, previo</u>	
	<i><u>accertamento dell’esatta rispondenza dei dati specificati nell’atto di pignoramento</u></i>	
	<i><u>con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare</u></i>	
	<i><u>necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto</u></i>	
	<i><u>concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di</u></i>	
	<i><u>idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se</u></i>	
	<i><u>strettamente necessario”;</u></i>	
	Immobile 1: piena proprietà dell’unità immobiliare sita in via Novara 34 in	
	Comune di Catania in C.F.al foglio 14, part.IIIa 1707, sub 12, cat. A/3, cl. 6, di	
		5



	consistenza 5,5 vani.	
	Questo immobile risulta essere regolarmente censito in C.F. ma risulta	
	completamente difforme dalla planimetria catastale reperita sia nella diversa	
	distribuzione degli spazi interni sia nella sagoma, con evidente aumento della	
	volumetria, motivo per cui si è resa necessaria la redazione di una nuova	
	planimetria conforme allo stato di fatto.	
	Quesito H: <u>“indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di</u>	
	<u>destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento</u>	
	<u>urbanistico comunale vigente”;</u>	
	Per l’immobile oggetto della procedura lo scrivente non ritiene necessaria la	
	produzione del certificato di destinazione urbanistica.	
	Quesito I: <u>“accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia</u>	
	<u>urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l’immobile, gli estremi</u>	
	<u>del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni</u>	
	<u>del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali</u>	
	<u>difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di</u>	
	<u>opere abusive, l’esperto verificherà l’eventuale avvenuta presentazione di istanze di</u>	
	<u>condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del</u>	
	<u>fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali</u>	
	<u>difformità”;</u>	
	Immobile 1: piena proprietà dell’unità immobiliare sita in via Novara 34 in	
	Comune di Catania in C.F.al foglio 14, part.IIa 1707, sub 12, cat. A/3, cl. 6, di	
	consistenza 5,5 vani.	
	Lo stabile contenente l’unità immobiliare oggetto di stima risulta essere in possesso	
		6



di concessione edilizia n.316 del 19 Aprile 1968 ma sono state riscontrate delle difformità, per quanto attiene l'appartamento, sia nella diversa distribuzione degli spazi interni sia nella sagoma, con evidente aumento della volumetria che sono state segnalate graficamente nella apposita planimetria redatta e si è verificato che non è stata presentata nessuna di istanze di condono.

Le difformità riguardano, oltre a come detto la diversa distribuzione degli spazi interni, un aumento di volumetria attraverso l'ampliamento di tutta la zona posta sotto i balconi del sovrastante primo piano e che occupa la parte della corte esclusiva che ha fatto sì che l'unità immobiliare si allargasse con l'abbattimento delle tompanature esterne e il rifacimento delle mura perimetrali con struttura in cartongesso con un aumento della superficie della unità immobiliare di circa 36,00 mq. e si è verificato la non avvenuta presentazione di istanze di condono.

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

L'aumento di volumetria descritto nel punto precedente non risulta in nessun modo sanabile.

Quesito 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*



	<u>condonabili ai sensi del D.L. 269/2003 ,indicando, previa assunzione delle</u>	
	<u>opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare</u>	
	<u>a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e</u>	
	<u>costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se</u>	
	<u>pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.</u>	
	L'aumento di volumetria non risulta in nessun modo sanabile.	
	<u>Quesito L: “In caso di immobili abusivi, ove l’abuso non sia in alcun modo</u>	
	<u>sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e</u>	
	<u>verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in</u>	
	<u>proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;</u>	
	L'aumento di volumetria non risulta in nessun modo sanabile ed inoltre gli oneri	
	economici necessari da sostenere, per ripristinare l’unità immobiliare conforme a	
	quanto autorizzato, sono pari ad oggi in via approssimativa in circa 20.000,00 € per	
	quanto riguarda la demolizione delle pareti che costituiscono l’ampliamento e la	
	realizzazione delle nuove tompagnature mentre si quantificano in 5,000,00 €	
	complessive le spese necessarie per la presentazione di una C.I.L.A. tardiva per	
	quanto riguarda la diversa distribuzione degli spazi interni, fermo restando che	
	prima di tutto si deve riportare l’immobile alla sagoma iniziale.	
	<u>Quesito M: “verifichi l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura</u>	
	<u>condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell’acquirente, ivi</u>	
	<u>compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello</u>	
	<u>stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico”;</u>	
	Lo scrivente ha verificato che non esistono formalità, vincoli e oneri gravanti sul	
	bene che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da	
		8



	contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il	
	suo carattere storico-artistico ma esistono degli oneri da pagare a livello	
	condominiale che ad oggi sono computati (come da PEC inviatami	
	dall'amministratore di condominio) in approssimativamente € 5.000,00.	
	Quesito N: <u>“verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura</u>	
	<u>condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili</u>	
	<u>all'acquirente”;</u>	
	Lo scrivente ha verificato che non esistono formalità, vincoli e oneri 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 ma esistono degli oneri da pagare a livello	
	condominiale che ad oggi sono computati (come da PEC inviatami	
	dall'amministratore di condominio) in approssimativamente € 5.000,00.	
	Quesito O: <u>“verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o</u>	
	<u>uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà</u>	
	<u>sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei</u>	
	<u>suddetti titoli”;</u>	
	L'immobile pignorato non risultano essere gravato da censo, livello o uso civico.	
	Quesito P: <u>“accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di</u>	
	<u>manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo</u>	
	<u>debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli</u>	
	<u>ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali</u>	
	<u>procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”;</u>	
	Esistono degli oneri da pagare a livello condominiale che ad oggi sono computati	
		9



(come da PEC inviatami dall'amministratore di condominio) in
approssimativamente € 5.000,00.

Quesito 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 risulta essere occupato dalla madre del debitore esecutato, assieme ad un minore, senza alcun titolo.

Quesito 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”;

Immobile 1: piena proprietà dell'unità immobiliare sita in via Novara 34 in Comune di Catania in C.F.al foglio 14, part.IIIa 1707, sub 12, cat. A/3, cl. 6, di consistenza 5,5 vani.

Questo appartamento fa parte di uno stabile composto da cinque piani fuori terra ed è posto al piano terra di esso e vi si accede da via Novara al civico 34.

L'appartamento confina a Nord-Ovest con area di terreno di pertinenza esclusiva della unità immobiliare oggetto di stima, a Sud con la citata via Novara mentre ad Est confina con il vano androne da cui si accede allo stabile.

Lo stabile, di cui fa parte l'immobile oggetto di stima, che si trova ubicato a circa 450 m. dalla zona Vulcania e a circa 850 m. dalla stazione metro "Borgo", è stato realizzato con struttura in c.a. presumibilmente verso la fine degli anni 60 che, allo stato attuale, non presenta visibili modifiche strutturali ne altre visibili modifiche di rilevanza statica, e il prospetto esterno si presenta intonacato e in un buono stato di conservazione mentre i serramenti dell'appartamento, realizzati in serrande in PVC dalla parte esterna e in alluminio dalla parte interna, si presentano anch'esse in un buono stato di conservazione.

Questo appartamento presenta una superficie lorda pari a 127,50 mq., di cui fanno parte anche i 36,50 mq. realizzati attraverso l'allargamento verso la corte di pertinenza esterna, ed una superficie pari a 234,00 mq. per quanto riguarda la superficie della corte esterna di pertinenza esclusiva della unità immobiliare.

All'appartamento vi si accede direttamente dal pianerottolo dell'androne, ed è posto sulla sinistra rispetto all'ingresso dopo una piccola rampa di scale, e presenta subito all'ingresso un'ampia zona soggiorno di 34,75 mq., il quale è in diretto contatto con



una zona living di 16,45 mq. la quale, a sua volta, è in diretto contatto con una cucina di 7,10 mq.

Dal soggiorno a sua volta si accede ad un piccolo disimpegno dove si segnala la presenza di due bagni uno alla destra di 3,60 mq. e uno alla sinistra di 10,60 mq. complessivi il quale a sua volta è in diretto contatto con un guardaroba, accessibile anche da una camera da letto, di 4,40 mq. e dopo aver superato un altro disimpegno di 7,00 mq. si accede alla zona notte composta da due stanze da letto, una a destra di 14,15 mq. ed un'altra a sinistra di 11,75 mq.

L'immobile, che presenta un'altezza di 3,10 m., nel suo complesso si presenta in un buono stato di conservazione sia per quanto riguarda la pavimentazione per i rivestimenti delle pareti e dei soffitti nonché per la piastrellatura dei bagni e della cucina che si presentano anch'esse in un buono stato di conservazione e per quanto concerne gli impianti questi non rispondono alla vigente normativa e i costi necessari al loro adeguamento si possono quantificare ad oggi in € 5.000,00.

L'immobile quindi, nel suo complesso, si distingue per un livello di rifinitura buono e in media con quelli riscontrati nella stessa zona.

Quesito S: “determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo



nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione)”;

Il sottoscritto dopo aver assunto informazioni presso gli uffici finanziari (Agenzia del Territorio di Catania), consultate le quotazioni dell'OMI (Osservatorio Mercati Immobiliari) ed analizzati i prezzi medi per zona, nonché avvalendosi della approfondita conoscenza dell'hinterland Catanese e della maturata esperienza personale, tenuto conto del momento di stasi del mercato immobiliare, soprattutto della tipologia e delle caratteristiche di questo specifico immobile oggetto di stima, e delle particolarità dello stesso, ritiene di procedere alla valutazione integrandola con la seguente considerazione.

Premesso che, per l'individuazione del criterio di stima è stata fatta la seguente considerazione: il criterio del "*più probabile valore di mercato*", appare, il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico.

Si traslascia quest'ultimo che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi in quanto i dati disponibili sono pochi e di scarsa attendibilità, pertanto, la stima verrà risolta col procedimento di stima sintetico comparativo.

Per effettuare le valutazione di mercato si è tenuto conto quindi di quanto ampiamente esposto al *quesito r*;

Immobile 1: piena proprietà dell'unità immobiliare sita in via Novara 34 in Comune di Catania in C.F.al foglio 14, part.IIa 1707, sub 12, cat. A/3, cl. 6, di consistenza 5,5 vani.



Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona si ha un **valore di mercato pari a € 1.750,00** al metro quadrato di superficie lorda totale compresa la parte realizzata abusivamente (comprensiva quindi della tompagnatura esterna e del 10% della corte esterna di pertinenza esclusiva) e precisamente la superficie commerciale dell'immobile è pari a **127,50 mq.** a cui vanno aggiunti i **23,40 mq.** della corte esterna (10%) per un totale di **150,90 mq.** e tenendo conto dei coefficienti di differenziazione sotto riportati :

Descrizione	Coefficiente
Vetustà – Tra i 21 e i 60 anni	0,80
Finitura – Ordinaria	1,00
Ubicazione Urbanistica – Semicentro storico	1,20
Luminosità –	0,90
Pavimentazione	1,00
Tipologia edilizia –Edificio plurifamiliare sino a cinque piani fuori terra	0,98
Impianti	0,95
Coefficiente globale	0,81

Per cui il valore totale di mercato dell'**immobile 1** è pari a **1750,00 €/mq x 150,90 mq. x 0,81 = 213.900,00 €** per cui tenuto conto delle spese necessarie per ripristinare l'immobile alle condizioni iniziali e le spese per la presentazione della CILA tardiva e le spese per impianti che sommano a **30.000,00 €** si ha un valore di **183.900,00 €.**

Quesito 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”;

Immobile 1: piena proprietà dell'unità immobiliare sita in via Novara 34 in



Comune di Catania in C.F.al foglio 14, part.IIIa 1707, sub 12, cat. A/3, cl. 6, di consistenza 5,5 vani.

Date le caratteristiche dell'immobile e tenuto conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura pari al 15 % del valore stimato si ha un valore pari a **183.900,00 € x 0,85 = 156.315,00 €** che si arrotondano a **156.000,00 €**.

Quesito 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”;

Lotto A:

Immobilie 1: piena proprietà dell'unità immobiliare sita in via Novara 34 in Comune di Catania in C.F.al foglio 14, part.IIIa 1707, sub 12, cat. A/3, cl. 6, di consistenza 5,5 vani.

Il valore complessivo del **Lotto A** è pari a **156.000,00 €**.

Quesito 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”;

La documentazione fotografica esterna ed interna dell'immobile pignorato viene direttamente allegata alla presente in formato digitale e si è acquisita la planimetria catastale dell'immobile.

Quesito 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”;

L'immobile risulta essere di proprietà esclusiva del debitore esecutato.

Quesito 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 condividente, in modo

che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo

conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20%

del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni,

ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto

meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto

del concetto legale di “incomoda divisibilità”, quale limite al frazionamento

materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti

all'apportionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto

all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e,

comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie

spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto

che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal

creditore procedente”;

L'immobile risulta essere di proprietà esclusiva del debitore esecutato.



5. Conclusioni.

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami rassegno la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Fanno parte integrante della presente: verbale di sopralluogo; ispezioni ipotecarie; stralci visure e planimetria catastale; planimetria appositamente redatta in scala 1:100; elaborato fotografico, copia licenza edilizia, PEC amministratore.

Catania, 29/09/2023

Il C.T.U.

Ing. Oreste Giglio

