

ESPERTI RIUNITI

del

dott. ing. Luigi Longo

Via Truglio n° 77 - 95047 Paternò (CT)

Tel/fax 095.855684

Mobile ++39.320.7671552

PEC: longoing.luigi@pec.it

E-Mail:ing.luigilongo63@gmail.com

TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Avv. Venera Fazio

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

488/2019 R. G. Es.

PROMOSSA DA

Mediolanum

CONTRO



ALLEGATI

1. DECRETO DI NOMINA
2. VERBALE DI ACCETTAZIONE INCARICO
3. ATTO DI PIGNORAMENTO
4. VERBALE DI SOPRALLUOGO
5. ELABORATO FOTOGRAFICO
6. RICHIESTA DI LIQUIDAZIONE
7. RICEVUTE DI SPESE

Consulente Tecnico

dott. ing. Longo Luigi



PREMESSA

Io sottoscritto Luigi ing. Longo venivo nominato consulente tecnico nella causa in epigrafe con l'ordinanza del G.E. del 19.04.2021 e, successivamente, invitato a prestare il giuramento di rito.

30.06.2021 mi sono recato nei luoghi staggiti presso l'immobile di via Nervesa della Battaglia n. 2, scala G, interno 5, Piano 2° a Catania, laddove non ho rilevato alcuna presenza

09.08.2021 mi sono recato nei luoghi controversi laddove ho rilevato la presenza dell'esecutato il quale ha consentito lo svolgimento delle operazioni peritali

QUESITI

a. Identificare “[...]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 [...]”

Così come risulta dall'atto di pignoramento immobiliare il bene staggito di proprietà della ditta esecutata è una unità immobiliare, sita nel Comune di Catania in via Nervesa della Battaglia n. 2, ubicata al secondo piano della scala “G”, contraddistinta con l'interno “5”, composta da cinque vani ed accessori.

Detta unità è catastalmente individuata al N.C.E.U. del Comune censuario di Catania al Foglio 28, particella 1180, sub 5. Nella sua interezza essa confina:

a Nord	Con area su cortile condominiale
a Sud	Con area su cortile condominiale
a Est	Con vano scala
a Ovest	Con altra ditta

Si riferisce che tra i **dati rilevati in sede di sopralluogo e quelli riportati in atti vi è conformità**



b. Verificare “[...]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), 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 riportati nell’atto di pignoramento riguardano:

“[...]Appartamento ubicato al secondo piano della scala “G”, contraddistinto con l’interno “5”, composto da cinque vani ed accessori[...]” individuato al N.C.E.U. del Comune censuario di Catania al “[...]foglio 28 mappale 1180, sub 5[...]”

analogamente i dati riportati nella nota di trascrizione (Reg. Gen. n. 25087 e Reg. Part. n. 18535 presentazione n. 20 del 25.06.2019) riguardano:

“[...]Abitazione di tipo economico sita a Catania in via Nervesa della Battaglia n. 2, scala “G”, Interno “5”, Piano 2°, individuata al N.C.E.U. al foglio 28, particella 1180, sub 5, categoria A/4[...]”

ne segue che i dati riportati rispettivamente nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti in quanto vi è corrispondenza tra l’atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione.

È stato accertato che il pignoramento ha colpito l’intera quota del 100% spettante al debitore esecutato



c. Verificare "[...]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 verificare 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 [...]"

Dall'atto di compravendita del 06.05.2014 (Rep. n. 273802 e Racc. n. 27727), in virtù del quale il debitore esecutato acquisiva il titolo di proprietario, è emerso che questi è unico proprietario del bene staggito, di essere coniugato e di trovarsi in regime di separazione dei beni con il coniuge



d. Accertare "[...]l'esatta provenienza del bene, 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[...]"

Dalla certificazione notarile in atti è stato possibile verificare l'esatta provenienza del bene in capo alla ditta eseguita:

- L'immobile *de quo* è pervenuto all'esecutato per atto di compravendita del 06.05.2014 (Rep. n. 273802 e Racc. n. 27727 - trascritto il 03.06.2014 ai nn. 20690/15562 - rogato dal Notaio Giuseppe Boscarino di Catania), da potere di

[REDACTED] per l'usufrutto e [REDACTED]

[REDACTED] per la nuda proprietà.

- A [REDACTED] era pervenuto in nuda proprietà per atto di donazione del 04.12.2002 (Rep. n. 17921 - trascritto il 12.12.2002 ai nn. 46666/34751 - rogato dal Notaio Carlo Saggio di Catania), da potere di [REDACTED]

[REDACTED] quali si riservavano l'usufrutto con reciproco diritto di accrescimento. Si riferisce che l'usufrutto si riunisce per intero in capo a [REDACTED] con la morte di [REDACTED] avvenuta il

- A [REDACTED] era pervenuto per atto di trasferimento di alloggio del 29.03.1984 (trascritto il 28.04.1984 ai nn. 18210/15002 - rogato dal Notaio Tamburino di Catania), da potere di Istituto per l'Edilizia Popolare San Berillo S.p.a. con sede a Catania



e. Segnalare "[...]tempestivamente al Giudice l'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[...]"

Al momento dell'acquisizione degli atti la documentazione risultava completa in ogni parte e bene istruita per cui è stato possibile procedere con la esecuzione, previo ogni accertamento di rito

f. Accertare "[...]se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elencare, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento[...]"

Dalle risultanze del certificato notarile in atti alla data del 25.06.2019 risulta che il bene staggito risulta libero da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai registri di pubblicità immobiliare, ad eccezione di quanto sotto indicato:

Ipoteca Volontaria (Iscrizione)

iscritta: in data 03.06.2014 ai nn. 20691/1973
a carico: [REDACTED] (debitore ipotecario) e [REDACTED] debitore non datore)
gravami: unità immobiliare sita nel Comune di Catania in via Nervesa della Battaglia n. 2, Scala "G", Int. "5", Piano 2°, censita al foglio 28, particella 1180, sub 5
a favore: Banca Mediolanum S.p.a.
importo: € 238.463,48
capitale: € 119.231,74



Pignoramento immobiliare (Trascrizione)

data: 04.06.2019, rep. n. 5543
trascritto: il 25.06.2019 ai nn. 25087/18535
a carico: [REDACTED]
gravami: unità immobiliare sita nel Comune di Catania in via Nervesa della Battaglia n. 2, Scala "G", Int. "5", Piano 2°, censita al foglio 28, particella 1180, sub 5
a favore: Banca Mediolanum S.p.a.

g. *Provvedere "[...]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 provvedere, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario [...]"*

Dopo aver accertato l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali ribadiamo che l'appartamento staggito non necessita di alcuna variazione in quanto i luoghi risultano conformi alla planimetria catastale, con la diretta conseguenza che il bene è alienabile

h. *Indicare "[...]previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente[...]"*

Dalla planimetria del "Piccinato" che individua le Zone Territoriali Omogenee nello Strumento Urbanistico Comunale vigente, risulta che detto bene staggito ricade in ZTO "F" e che lo stesso fa parte del Programma 28° Lotto A e B relativo alla realizzazione di "Case per Lavoratori".



i. Accertare "[...]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[...]"

Dal certificato di abitabilità risulta che il progetto venne approvato con provvedimento del 20.02.1967 n. 476 e, per questo, conforme alle norme in materia urbanistico-edilizia.

Nella compravendita le venditrici dichiaravano che "[...]le opere relative all'immobile in oggetto sono state iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967 (entrata in vigore della legge "Ponte" n.765/1967) e che successivamente non sono state apportate all'immobile stesso modifiche che richiedono provvedimenti autorizzativi[...]".

L'unica difformità rilevata in sede di sopralluogo è relativa alla realizzazione di una piccola veranda attigua alla cucina di mq 5,60 per la quale non è stata presentata alcuna istanza tendente alla regolarizzazione della stessa.



j. Controllare “[...]in caso di immobili abusivi,...la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36, DPR n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare 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[...]”

In sede di sopralluogo è stata accertata l’esistenza di un abuso, in parziale difformità al titolo autorizzativo, realizzato in data successiva al 06.05.2014; detto illecito consiste nella realizzazione di una piccola veranda (struttura non precaria) che, seppur non cambia la sagoma dell’edificio, di certo ne aumenta la volumetria assentita. Atteso che l’intervento realizzato risulta essere conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia, vigente sia al momento della realizzazione dell’intervento e sia al momento della presentazione della domanda, ne segue che **detta difformità al progetto potrà essere regolarizzata invocando il comma 1 dell’art. 36 del D.P.R. n. 380/2001:**





DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380

"Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. (Testo A)"

pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 245 del 20 ottobre 2001 - Supplemento Ordinario n. 239
(Rettifica G.U. n. 47 del 25 febbraio 2002)

Art. 36 (L)

*Accertamento di conformita'
(legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 13)*

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformita' da esso, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

2. Il rilascio del permesso in sanatoria e' subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuita' a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformita', l'oblazione e' calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

In merito alla determinazione dei costi necessari alla regolarizzazione di detto illecito facciamo riferimento al comma 4, dell'art. 37 del T:U.E. (D.P.R. 380 del 06.06.2001)

Art. 37 (L)

*Interventi eseguiti in assenza o in difformita' dalla denuncia di inizio attivita' e accertamento di conformita'
(art. 4, comma 13 del decreto-legge n. 398 del 1993;
art. 10 della legge n. 47 del 1985)*

4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

a cui vanno aggiunti:

- Diritti di segreteria € 500,00
- Spese tecniche (comprehensive di oneri fiscali) variabili tra € 2.600,00 ed € 3.200,00

Pertanto in via approssimativa i costi per la regolarizzazione dell'abuso oscillano all'interno di un range che va da un **minimo di € 3.700,00** ad un **massimo di € 8.900,00**.



k. Verificare “[...]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^a comma della legge n. 47/1985 o dell’art. 46 comma 5 D.P.R. 380/01, chiarire, 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; precisare, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie ed i relativi costi

È stato verificato che l’immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dal sesto comma dell’art. 40, della L. 47/85 e, così come sopra detto il bene è sanabile ai sensi del comma 1 dell’art. 36 del D.P.R. n. 380/2001

Legge 28 febbraio 1985, n. 47
Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia.
Sanzioni amministrative e penali

art. 40. Mancata presentazione dell'istanza

6. Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.

l. Quantificare “[...]ove l’abuso non sia in alcun modo sanabile [...] gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verificare se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota[...]”

Atteso che l’abuso è sanabile e che non sono state emesse ordinanze di demolizione ne segue che non sono necessari oneri per la demolizione dell’illecito



m. Verificare “[...]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

Da una verifica fatta presso l’Agenzia delle Entrate (Ispezione n. T193532 del 23.03.2022) è emerso che nessuna o altra formalità risulta iscritta a carico del debitore esecutato, se non quelle rappresentate nel sottostante elenco e di cui detto al paragrafo f).

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota Ordina per data
1	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/06/2014 - Registro Particolare 15562 Registro Generale 20690 Pubblico ufficiale BOSCARINO GIUSEPPE Repertorio 273802/27727 del 06/05/2014 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in CATANIA (CT) Nota disponibile in formato elettronico
2	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE CONTRO del 03/06/2014 - Registro Particolare 1973 Registro Generale 20691 Pubblico ufficiale BOSCARINO GIUSEPPE Repertorio 273803/27728 del 06/05/2014 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in CATANIA (CT) Nota disponibile in formato elettronico
3	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE CONTRO del 25/06/2019 - Registro Particolare 18535 Registro Generale 25087 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CATANIA Repertorio 5543 del 04/06/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in CATANIA (CT) Nota disponibile in formato elettronico

Resta inteso che per liberare l’immobile occorre estinguere l’ipoteca; l’estinzione dell’ipoteca comporta il diritto ad ottenere la cancellazione dell’iscrizione.

n. Verificare “[...]l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all’acquirente

Perché si possa alienare il bene staggito dovranno essere necessariamente cancellate le formalità esposte al superiore paragrafo f)



o. Verificare “[...]se l’immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitor pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli

L’immobile pignorato non è gravato da censo, né da livello o uso civico

p. Accertare “[...]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

Atteso che non è stato possibile conoscere la situazione debitoria dell’esecutato nei confronti del Condominio (in quanto l’Amministratore condominiale pro-tempore è stato irraggiungibile), si è reso necessario chiedere direttamente all’esecutato la sua situazione contabile nei confronti del Condominio e questi ha dichiarato di avere, ad oggi, un debito nei confronti del condominio di circa **€ 1.400,00**

q. Accertare “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)[...]”

Il bene staggito è occupato dal debitore esecutato. E’ stato accertato che detto immobile costituisce abitazione principale per il debitore e quindi non è occupato da terzi e/o locato



r. *Elencare ed individuare "[...]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 ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisare 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[...]"*

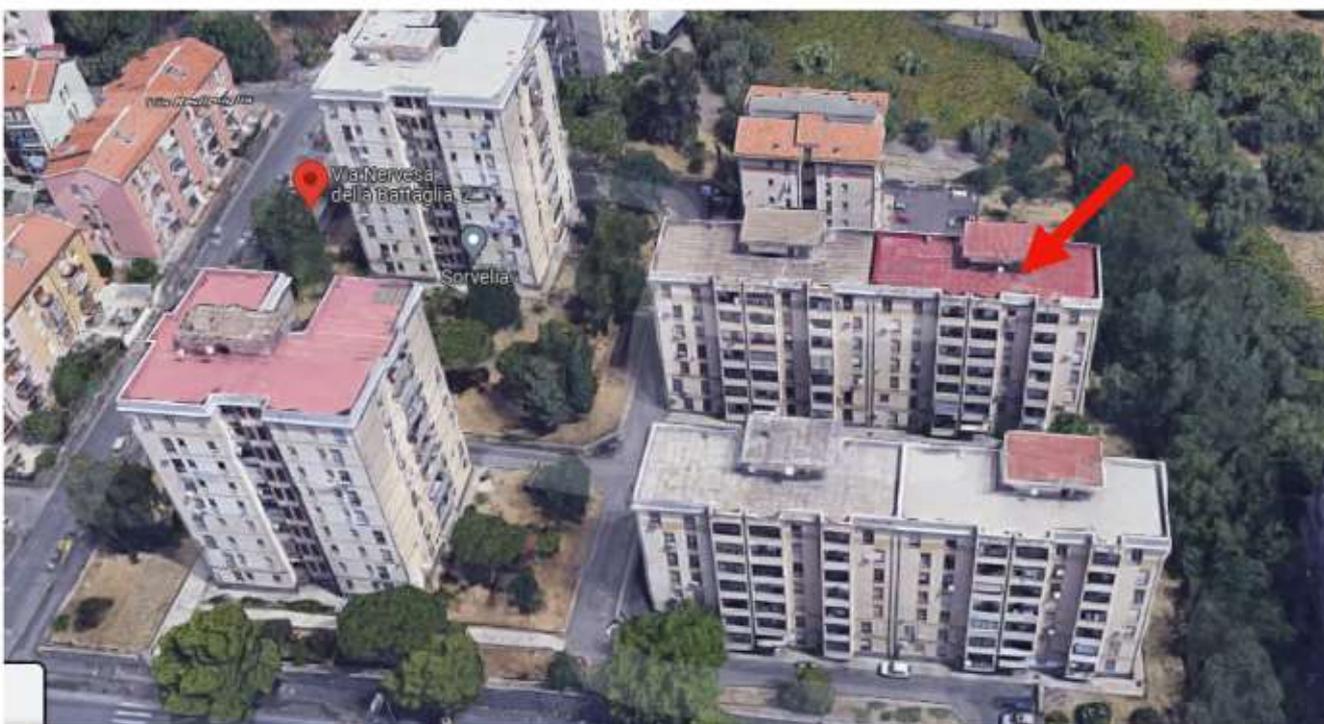
APPARTAMENTO

(N.C.E.U. di Catania foglio 28, particella 1180, sub 5)

Il bene staggito è un appartamento destinato alla civile abitazione facente parte di un complesso condominiale, costituito da sei distinti corpi di fabbrica, realizzato secondo un programma per l'edilizia economica e popolare con regolare progetto approvato con provvedimento n. 476 del 20.02.1967 e reso abitabile il 06.03.1969.

A detto complesso, ubicato in una zona ad alta densità abitativa ed urbanisticamente ben servita, si accede dal civico n. 2 di via Nervesa della Battaglia a Catania. Entrando dal cancello di ingresso, dopo aver percorso dei vialetti interni, carrabili, si giunge al corpo scala "G" il quale è prospiciente l'ampio cortile condominiale ed insiste in un corpo di fabbrica a sette elevazioni fuori terra (si vedano le due immagini immediatamente sottostanti).





Si precisa che seppur in detto cortile si posteggiano le auto dei condomini, di fatto nessuno stallo è di pertinenza dei singoli appartamenti; anche il nostro appartamento, così come gli altri, non ha uno spazio di pertinenza o posto auto assegnato.



Accedendo dalla scala "G" attraverso le rampe o l'ascensore si arriva all'appartamento in questione, ubicato al piano secondo.

Detta unità immobiliare, avente una altezza utile di m 3.00, è costituita dai seguenti ambienti:

ingresso	=	mq	6,51
soggiorno	=	mq	16,68
camera	=	mq	10,06
ripostiglio	=	mq	1,90
camera	=	mq	14,67
camera	=	mq	18,07
corridoio	=	mq	7,93
camera	=	mq	13,61
bagno	=	mq	5,81
cucina	=	mq	10,09
lavanderia	=	mq	5,60

Superficie utile residenziale mq. 110,93

ballatoio	=	mq	4,10
ballatoio	=	mq	5,00

Superficie non residenziale mq. 9,10

Per quanto attiene allo stato di conservazione si riferisce che detto immobile, seppur di vecchia fattura e quindi con impianti obsoleti ed infissi molto scadenti, é ben mantenuto.

Oggi tutti gli impianti non sono più conformi alla normativa vigente per cui necessitano di un adeguamento i cui costi necessari, alla luce delle nuove normative, complessivamente e con buona approssimazione sono quantificabili in € 6.500,00.

La zona non è appetibile nè dal punto di vista commerciale nè, tantomeno, dal punto di vista residenziale.



s. Determinare “[...]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)

Determiniamo adesso il valore di mercato del bene pignorato secondo il procedimento della stima sintetica comparativa monoparametrica laddove la relazione che lega il parametro di riferimento con il valore dell’immobile da stimare è del tipo lineare e proporzionale. Il parametro scelto come riferimento delle caratteristiche dell’immobile risulta essere la superficie commerciale vendibile, espressa in metri quadrati, così come definita in base agli usi ed alle consuetudini locali. Le indagini svolte contemplano due diversi fonti di riferimento ed esattamente il mercato immobiliare e le valutazioni OMI dell’Agenzia delle Entrate. Nel primo caso sono stati considerati i valori di mercato di quelle unità immobiliari con le medesime caratteristiche intrinseche (livello di piano, esposizione, stato di manutenzione, finiture, ecc...) ed estrinseche (ubicazione, presenza di infrastrutture, ecc..) del nostro bene mentre nel secondo caso sono stati presi in esame i valori della banca dati dell’Agenzia delle Entrate.



Immobile n.1



Immobile n.2



Immobile n.3



Immobile n.1 = €/mq 1.244,00 (€/mq 1.019,00 ≤ Valore ≤€/mq 1.492,00)

Immobile n.2 = €/mq 929,00

Immobile n.3 = €/mq 1.244,00 (€/mq 1.019,00 ≤ Valore ≤€/mq 1.492,00)

Da considerazioni soggettive ed alla luce dei superiori valori di riferimento sopra esposti, il valore medio di mercato dell'immobile in questione risulta essere pari ad

€/mq 1.360,00

Dalla media aritmetica tra il valore medio di mercato ed il valore OMI (€/mq 1.100,00 – si veda la seguente immagine), scaturisce la definitiva quotazione del bene pignorato stimato in €/mq 1.230,00



Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: CATANIA

Fascia/zona: Periferica/S.LEONE RAPISARDI, P.ZZA RISORGIMENTO, P.ZZA E. D'ALUNGHIERA, CARACCILO, INDIPENDENZA, XXXI MAGGIO, CIMITERO

Codice zona: D3

Microzona: 16

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1000	1500	L	3,4	5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	750	1100	L	2,5	3,7	L



Immagine n. ??? – Valori OMI dell’Agenzia delle Entrate

- Superficie utile S_U mq 110,93*€ 1.230,00 = € 136.443,90
- Superficie non residenziale (coperta) S_{nr} mq 0,35*9,10*€ 1.230,00 = € 3.917,55
- Superficie commerciale vendibile S_{cv} mq 127,00*€ 1.230,00 = € 156.210,00

Quindi il **valore del nostro appartamento**, arrotondato, con riferimento agli attuali prezzi di mercato è di **€ 156.000,00**. Atteso che per l’assenza di garanzia per vizi del bene venduto va considerata una riduzione del prezzo di mercato pari al 15%, ne segue che il valore ultimo per detto immobile è pari ad € 132.600,00. Si ribadisce, inoltre, che l’esecutato ha un debito nei confronti del condominio di circa **€ 1.400,00**



t. *Tenere “[...]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[...]*”

Ribadiamo che il valore di mercato del nostro appartamento è stato stimato in **€ 156.000,00** e per assenza di garanzia per vizi del bene se applicassimo una riduzione del 15% dovremmo considerare un valore commerciale di € 132.600,00 ed analogamente se applicassimo una riduzione del 20% dovremmo considerare un valore commerciale di € 124.800,00.

u. *Indicare “[...]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 [...]*”

Vista la tipologia del bene l’unica possibilità che ci si prospetta è quella di predisporre la vendita in unico lotto

v. *Allegare “[...]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[...]*” acquisire “[...]la planimetria catastale dei fabbricati [...]”

Per l’esame della documentazione fotografica si veda l’allegato in formato PDF il quale contiene la catalogazione delle foto interne ed esterne del bene staggito, mentre di seguito riportiamo la planimetria catastale acquisita



MINISTERO
D. L. 30.9.1998



MINISTERO DELLE FINANZE

Vol. II (Vedi Copertina Edizione 2002)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIAI



NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

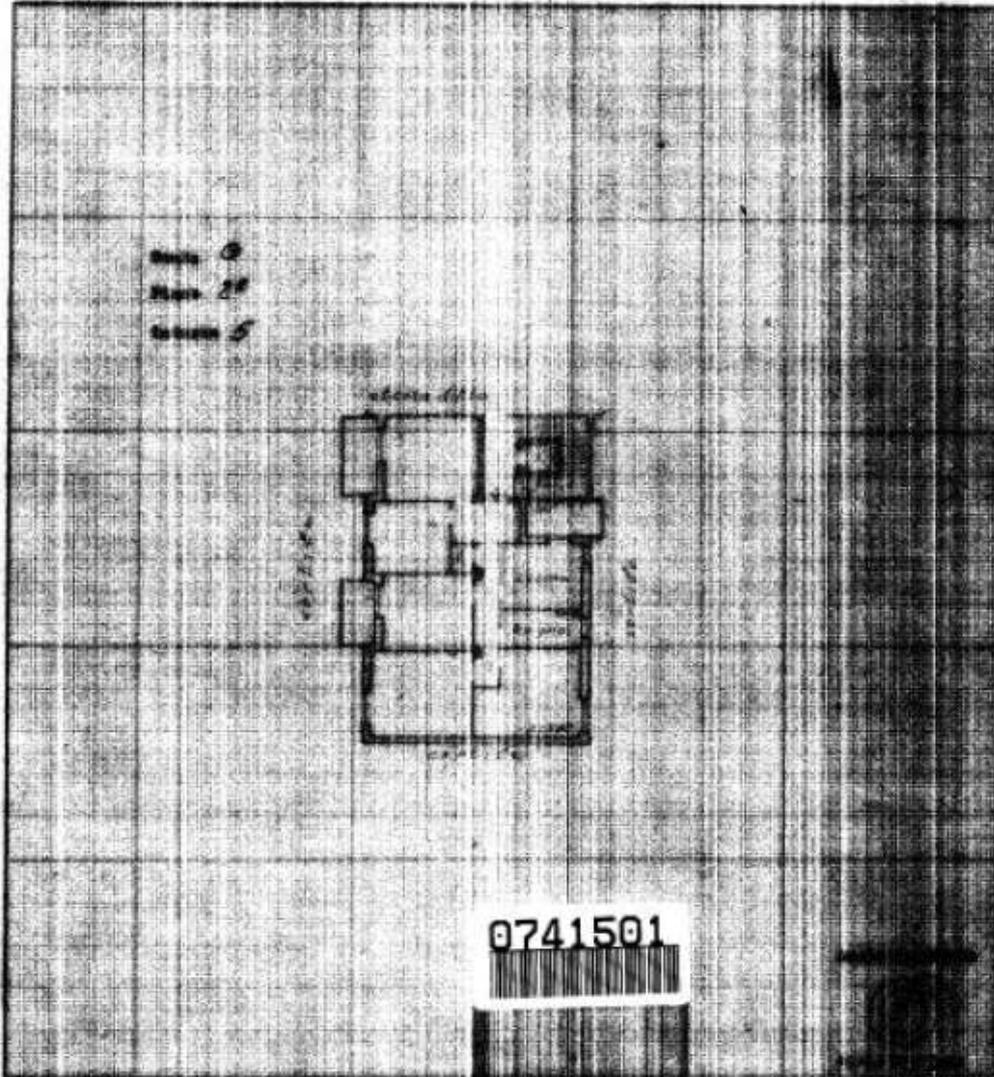
IN ADOZIONE DELLA LEGGE DEL 28.2.1987

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Catania

Via Marconi della Battaglia

Dato Intervento per l'Edilizia Popolare di San Brillo - Catania -

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Istituzionale di Catania



Laurea 01
azione al 22/04/2021 - Comune di CATANIA (C351) - < Foglio: 28 - Particella: 1180 - Subalterno: 5 >



w. Accertare “[...]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;[...]” precisare “[...]in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura [...]”

Il bene staggito per quanto si evince dalla compravendita e dalla certificazione notarile risulta essere di proprietà per 1/1 (in regime di separazione dei beni) del debitore esecutato

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.*

Non sono presenti altri beni pignorati per cui non va predisposto alcun progetto di divisione



CONCLUSIONI

Così come è esposto nei sopra citati punti lo scrivente ha proceduto all'espletamento dell'incarico conferitogli dando informazioni su quanto espressamente richiestogli. Pertanto si inoltra la presente alle parti perché possano, eventualmente, esporre le proprie osservazioni.

Paternò 23.03.2022

IL C.T.U.
(F.to dott. ing. Luigi Longo)

