



dott. ing. Michele Di Giovanni

Studio Tecnico di Ingegneria Civile

95125 Catania - via Prebo Novelli 159

tel. (+39) 095 339128 - 338 8125872

e-mail: m.digiovanni@inwind.it

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Avv. Venera FAZIO

Procedimenti n° 412/2020 R.G.E.I.

promosso da

RED SEA SPV S.r.l.

contro

RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ALLEGATI

- All. n° 1: Rilievo fotografico (n° 20 foto)
- All. n° 2A – 2B – 2C: Visure catastali sub 2 – 3 – 6;
- All. n° 3: Estratto di mappa;
- All. n° 4A – 4B – 4C: Planimetrie catastali sub 2 – 3 – 6;
- All. n° 5: Elaborato planimetrico;
- All. n° 6: Certificato di destinazione urbanistica;
- All. n° 7: Stralcio progetto approvato;
- All. n° 8A – 8B: Certificazione abitabilità e conformità;
- All. n° 9: Verbale di sopralluogo

Il C.T.U.
(dott. ing. Michele Di Giovanni)

Archivio file	Archivio	Ultima revisione	Data consegna	Note
...\Red Sea - _____ (514)	2023	18.07.2023	18.07.2023	

TRIBUNALE DI CATANIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice Esecutore Avv. Venera FAZIO

Procedimento n° 412/2020 R.G.E.I.

promosso da

RED SEA SPV S.r.l. c/ [REDACTED]

C.T. U. dott. ing. Michele Di Giovanni

RELAZIONE

Indice: 1. Premessa; 2. Svolgimento delle operazioni peritali; 3. Risposte ai quesiti del mandato;

4. Conclusioni

1. Premessa.

Il G.E. con decreto emesso in data 15.03.2023, notificato in data 17.03.2023, nominava il sottoscritto dott. ing. Michele Di Giovanni, con studio in Catania via P. Novelli n° 159, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania col n° 3284, nonché all'Albo dei consulenti tecnici d'ufficio al n° 1764, quale c.t.u. nel procedimento iscritto al n. 412/2020 del Registro Generale Esecuzioni Immobiliari promosso da Red Sea SPV S.r.l. c/ [REDACTED] quest'ultimo d'ora innanzi detto debitore.

Conferì l'incarico di identificare i beni pignorati, la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento, la proprietà e l'eventuale comproprietà con altri soggetti, la provenienza del bene nel ventennio anteriore al pignoramento, la completezza della documentazione, le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, l'identificazione catastale, la destinazione urbanistica e la conformità alle norme urbanistiche, l'eventuale sanabilità in caso di abusi edilizi, la detenzione del bene, descrizione dei beni pignorati e la loro stima, l'eventuale divisione in lotti, nonché il piano di divisione nel caso di beni in comproprietà.

Per l'espletamento dell'incarico è stato assegnato il termine di giorni centoventi decorrenti dal giuramento prestato in data 20.03.2023, con scadenza al 18.07.2023.

2. Svolgimento delle operazioni peritali.

Il debitore è stato convocato, con avviso a mezzo di lettera raccomandata, per l'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 17.04.2023 allorché però nessuno era presente non essendo neanche stata ritirata la comunicazione di avvio del procedimento peritale.

Successivamente si riusciva ad accedere ai beni staggiti mediante accordi intrapresi telefonicamente con la debitrice, eseguendo il sopralluogo in data 05.05.2023 alle ore 15,15 alla sua presenza.

Si esperiva pertanto il necessario sopralluogo accertando la consistenza del compendio pignorato, effettuando contestualmente il rilievo metrico e fotografico. Al termine è stato redatto il verbale di sopralluogo che si allega alla presente (All. n° 9).

In data 29.05.2023 è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Pedara (CT), che si allega alla presente (All. n° 7).

3. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.

a) Identificazione dei beni pignorati

Dalle visure catastali (All. nn. 2A - 2B - 2C), oltre che dalla relazione notarile a firma della dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, alla data del 15.09.2020 si rilevano i seguenti dati identificativi:

- 1) Appartamento sito in Pedara (CT) via Caronda n° 5, confinante a nord con terrapieno sottostante il fabbricato, ad ovest con via Caronda, a sud con cortile comune, ad est con cortile comune, censito in catasto fabbricati:

<i>ubicazione</i>	<i>fg</i>	<i>part</i>	<i>sub</i>	<i>categ</i>	<i>Classe</i>	<i>consist.</i>	<i>sup. tot</i>	<i>r.c.</i>
piano T int 1	23	41	2	A/2	5	4,5 vani	79 m ²	€ 371,85

- 2) Locale sgombero sito in Pedara (CT) via Caronda n° 7, confinante a nord con proprietà di [REDACTED] ad ovest con terrapieno sottostante il fabbricato, a sud con cortile comune, ad est con garage, censito in catasto fabbricati:

<i>ubicazione</i>	<i>fg</i>	<i>part</i>	<i>sub</i>	<i>categ</i>	<i>Classe</i>	<i>consist.</i>	<i>sup. tot</i>	<i>r.c.</i>
piano T	23	41	3	C/2	8	21 m ²	26 m ²	€ 46,64

- 3) Box auto sito in Pedara (CT) corso Ara di Giove n° 457, confinante a nord e sud con box in testa a terzi, ad ovest con il deposito sub 3, ad est con area condominiale, censito in catasto fabbricati:

<i>ubicazione</i>	<i>fg</i>	<i>part</i>	<i>sub</i>	<i>categ</i>	<i>Classe</i>	<i>consist.</i>	<i>sup. tot</i>	<i>r.c.</i>
piano T	23	41	6	C/6	8	15 m ²	15 m ²	€ 46,48

b) Verifica dei dati nell'atto di pignoramento.

I suddetti dati identificativi del compendio pignorato corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento del 08.08.2020, rep. 4034, e nella nota di trascrizione del 04.09.2020 rep. 34444/21872 del registro generale di Catania.

c) Proprietà dei beni.

Dalla visura catastale e dalla certificazione notarile i beni pignorati risultano in testa, al debitore esecutato, precisamente a:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED], proprietaria per l'intero.

d - e) Provenienza dei beni.

Dalla predetta certificazione notarile si verifica la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento e precisamente alle seguenti date:

- 24.04.2007: atto di compravendita trascritto il 03.05.2007 ai nn. 32149/18475 in favore del debitore da potere di [REDACTED] nato a [REDACTED], [REDACTED] per l'intera proprietà;
- 31.03.2004: atto di compravendita trascritto il 29.04.2004 ai nn. 21695/14343 in favore di [REDACTED] da potere di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED] di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], per l'intera proprietà;
- 24.06.1981: atto di compravendita trascritto il 21.07.1981 ai nn. 26408/21656 in favori di [REDACTED] per la quota di 1/2 e [REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] da potere di [REDACTED] nato a [REDACTED], per l'intera proprietà.

f) Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.

Dalla certificazione notarile in atti si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati:

- 1) Iscrizione di ipoteca volontaria del 03.05.2007 ai nn. 32150/9067 a garanzia di mutuo del 24.04.2007 a favore di Banca Popolare di Novara S.p.a. con sede in Novara, c.f. 01848410039 per € 226.000,00 sul capitale di € 113.000,00 contro il debitore;
- 2) Trascrizione di pignoramento del 08.08.2020 ai nn. 34444/21872 a favore di RED SEA SPV S.r.l. con sede in Conegliano, c.f. 04938320266 contro il debitore.

g) Identificazione catastale.

I beni del compendio immobiliare pignorato sono censiti al catasto del Comune di Pedara (CT) come segue:
al catasto fabbricati

<i>ubicazione</i>	<i>fg</i>	<i>part</i>	<i>sub</i>	<i>categ</i>	<i>Classe</i>	<i>consist.</i>	<i>sup.</i>	<i>r.c.</i>
Pedara	23	41	2	A/2	2	4,5 vani	79	€ 371,85
Pedara	23	41	3	C/2	8	21 m ²	26 m ²	€ 46,64
Pedara	23	41	6	C/6	8	15 m ²	15 m ²	€ 46,48

La planimetria catastale relativa al sub 2 non riporta l'attuale condizione dei luoghi per essere stato realizzato un ampliamento abusivo. Tuttavia dovendosi provvedere alla demolizione e ripristino non occorre provvedere a correzioni.

Il confine sud del cortile è avanzato di circa ml 2 (quindi in riduzione) rispetto a quanto riportato in planimetria catastale.

La planimetria catastale del sub 3 riporta una diversa distribuzione interna che non incide sul bene.

h) Destinazione di destinazione urbanistica.

È stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica (All. n° 6) del 05.06.2023, dal quale si rileva che i beni pignorati ricadono, secondo lo strumento urbanistico vigente, in:

- "Zona CBCS" Residenziali ed attività compatibili, il cui indice di fabbricazione è di 0,30 mc/mq ed è interessata da strada (viabilità principale).

Ricadono in area sottoposta a vincolo paesistico-ambientale.

i) Conformità urbanistica.

Dall'accesso agli atti del Comune di Pedara è stato evinto che il fabbricato è stato realizzato con licenza edilizia del 25.01.1967 in ditta [REDACTED] e successiva variante in sanatoria del 08.10.1982 in ditta [REDACTED]. Si allega stralcio del progetto approvato relativamente alle porzioni di interesse (All. n° 7).

È stato conseguito certificato abitabilità 22.06.1984 (All. n° 8A) e di conformità (All. n° 8B).

j-k) Immobili abusivi.

È stata rilevata la presenza di un piccolo ampliamento, come descritto in seguito, realizzato in difetto di titolo edilizio relativamente al quale non potrà essere avanzata istanza di regolarizzazione tardiva, per cui deve procedersi al ripristino allo stato di progetto.

l) Oneri per il ripristino.

In ragione di quanto esposto relativamente al maggior volume esistente, i costi di ripristino vengono stimati in circa € 2.000,00.

m-n) Formalità, vincoli e oneri.

Non sono state evinte formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni.

o) Censo, livello o uso civico.

Gli immobili non sono gravati da censo, livello o uso civico

p) Spese gravanti sui beni.

I beni pignorati fanno parte di un condominio minimo autogestito per il quale, secondo quanto assunto in fase di sopralluogo, è stata decisa un intervento di manutenzione in copertura il cui costo grava sulle unità di proprietà del debitore per circa € 500,00.

Non risultano procedimenti giudiziari ulteriori.

q) Occupazione dei beni.

Al momento del sopralluogo il bene era in godimento al debitore esecutato.

r) Descrizione dei beni.

I beni pignorati sono ubicati nella porzione periferica del Comune di Pedara (CT), in prossimità della strada che collega i comuni di Pedara e Nicolosi.

I beni oggetto di stima fanno parte del fabbricato (All. n° 1 foto n° 1) individuato con cerchio di colore rosso nella seguente ortofoto.



Si tratta di un fabbricato realizzato sul finire degli anni sessanta con strutture portanti in cemento armato e solai in latero-cemento, con degradate condizioni di manutenzione dei prospetti ed ancora peggiore stato dei ballatoi di pertinenza esclusiva dei piani superiori.

Le unità pignorate sono ubicate allo stesso livello e poste in diretta comunicazione come evincibile dall'elaborato planimetrico catastale (All. n° 5).

Sub 2 - appartamento

Si accede all'appartamento, ubicato al piano più basso dell'edificio ed a quota inferiore rispetto l'ingresso al fabbricato per via della pendenza della strada (foto n° 2) dal vano scala condominiale (foto n° 3)

La planimetria catastale (All. n° 4A) rappresenta la reale situazione dei luoghi ad eccezione dell'ampliamento abusivo verso est del vano oggi adibito a cucina, essendo stata demolita la tamponatura evidenziata in colore giallo ed essere stata realizzata nella posizione indicata con tratto di colore rosso.

L'unità si compone di ingresso di ridotte dimensioni (foto n° 4) la cui porta è in effetti collocata nella posizione indicata con tratto di colore verde, di un disimpegno (foto n° 5), cucina (foto n° 6) e del predetto ampliamento (foto n° 7), bagno (foto n° 8) e di due camere (foto nn 9 – 10) di un ripostiglio (foto n° 11 e del sottoscala.

L'unità confina da un lato con la strada sulla quale si apre solo la piccola finestra a vasistas del ripostiglio, mentre altri due prospettano sul cortile (foto nn. 12 – 13), in godimento esclusivo del sub 2 e del sub 3, al quale si può accedere direttamente dalla via Caronda per mezzo del cancello ivi affacciato.

La superficie commerciale coperta (al lordo dei tramezzi e del 50% delle tamponature) è pari a mq 71 per l'altezza libera interna di ml 2,40.

Si annota la presenza delle seguenti finiture e relative condizioni che lo classificano come unità in normale stato di conservazione:

- Intonaco civile alle pareti con manifestazioni di umidità di risalita sulle murature di tamponamento;
- pavimento in laminato in buone condizioni;
- pavimento e rivestimento del bagno in piastrelle di gres in buone condizioni;
- accessori sanitari in buone condizioni di conservazione;
- impianto idrico sotto traccia;
- impianto elettrico sottotraccia dotato di interruttore magneto-termico differenziale (salvavita);
- infissi esterni in alluminio, due dei quali dotati di vetrocamera.

Sono presenti radiatori per impianto di riscaldamento ma non la caldaia.

L'impianto citofonico condominiale del tipo parla-ascolta e impianto di ricezione televisiva centralizzato.

Il cortile di circa mq 63 in condivisione con il sub 3, dotato di pavimentazione in ceramica, ha ampiezza inferiore rispetto a quanto riportato in planimetria per la presenza di un muro posto alla distanza di ml 2,90 rispetto al fabbricato per realizzare un corridoio che serve un terreno sul retro.

Sub 3 – Locale di sgombero

Si tratta di un ambiente di sgombero la cui distribuzione interna è stata variata non significativamente con l'eliminazione di alcuni tramezzi indicati con colore giallo e la realizzazione di quello in colore verde (All. n° 4B).

Tutti gli ambienti non godono di aperture verso l'esterno fatta eccezione per l'ingresso che dovrebbe avvenire dal cortile descritto in precedenza, mentre allo stato attuale è posto in collegamento diretto con il sub 2 nella zona di ampliamento.

Dalla superficie nella disponibilità del debitore è tuttavia esclusa quella riquadrata in colore rosso, non essendo presente la porta e sembrando costituire una porzione del terrapieno retrostante.

La superficie complessiva in pianta è di circa mq 20 ma realmente fruiti sono circa mq 12.

L'ambiente è interamente pavimentato e finito con intonaco civile ed è posto in collegamento diretto con il garage di cui al sub 6 per mezzo di una porta.

Sub 6 – Box auto

L'unità (foto n° 18) ha accesso dall'area condominiale (foto n° 19) con ingresso diretto da corso Ara di Giove n° 457. Gode anche di una porta di collegamento diretto con il sub 3 e tramite esso anche il sub 2.

L'area condominiale ha fondo dissestato che necessita di ripavimentazione.

Il locale (foto n° 20), chiuso da serranda metallica avvolgibile automatizzata, ha superficie rettangolare dell'ampiezza netta di mq 15,40 per l'altezza di ml 2,80.

Dotato di pavimentazione in mattonelle di cotto e di intonaco civile alle pareti. All'interno è realizzato l'impianto di accumulo idrico al servizio dell'unità residenziale.

s) Valutazione del bene pignorato.

Premesso che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo cui ogni bene potrebbe essere venduto se immesso in libero mercato, tenuto conto della tipologia del bene e della ubicazione, si potrebbe eseguire la valutazione secondo il

criterio di stima per confronto mediando con il criterio analitico per capitalizzazione dei redditi. Tuttavia quest'ultimo criterio di valutazione non è attuabile per via della mancanza di una valida casistica di canoni di locazione per la tipologia di immobile nella zona in cui ricade.

Pertanto si eseguirà esclusivamente la stima sintetica.

Preliminarmente si individua che la zona in cui ricade il bene pignorato che costituisce area periferica per il territorio del Comune di Pedara, in zona non dotata di urbanizzazione secondaria, né di attività commerciali di primaria necessità.

Sub 2 e 3 – appartamento e locale sgombero

Evidenziato che le due unità immobiliari sono di fatto unite e che la vendita separata sarebbe oltre che di difficile attuazione, anche per via del cortile comune, anche meno conveniente, si procede nella stima congiunta dei due beni.

Rilevata la necessità di attribuire un valore confrontabile con altri immobili immessi nel libero mercato, si procede quindi alla stima secondo criterio sintetico di confronto con altri beni immobili simili per caratteristiche costruttive e di ubicazione, oltre a prendere in riferimento la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI).

La banca dati relativamente alla zona in esame, per abitazioni di tipo civile, riporta l'intervallo di €/mq 800 – 1200 per immobili in normale stato di conservazione.

Nell'ambito dei predetti intervalli, considerata l'ubicazione nel territorio, le degradate condizioni esterne del fabbricato ma le buone condizioni interne del bene, si ritiene congruo il valore unitario che viene stimato in €/mq 950,00.

Nel mercato immobiliare, per la zona di riferimento non si rileva un numero significativo di compravendite di abitazioni in condominio quanto di abitazioni in

villa/villino. Le poche unità confrontabili fanno desumere il prezzo unitario di circa €/mq 1000.

Poste le superiori considerazioni per l'unità immobiliare in esame si ritiene congruo il prezzo di €/mq 1000,00.

Considerata che la superficie commerciale dell'appartamento e del locale di sgombero è determinata dall'intera superficie coperta, dal 25% della superficie esterna e dal 25% della superficie dei locali accessori qual è in questo caso il locale di sgombero individuato dal sub 3:

$$S: \text{mq } 71 + 63 * 25\% + 21 * 25\% = \text{mq } 92$$

Il valore derivante da stima per confronto sarà pari a:

€/mq	sup. (mq)	valore
1000,00	92	€ 92.000,00

Non viene detratto il costo per la rimozione della porzione abusiva giacchè non stimata e foriera di vantaggio finchè non si sarà provveduto alla demolizione.

Quindi il valore del lotto appartamento e locale sgombero (sub 2 e 3) è pari a:

$$\mathbf{V_A = € 92.000,00}$$

Sub 6 – Box auto

A maggior ragione per questa tipologia di immobile si ritiene procedere con la sola stima per confronto mediante l'applicazione mediata dei valori OMI e delle compravendite nel mercato immobiliare.

Avendo rilevato il valore OMI applicabile in €/mq 650,00 si stima il valore in:

€/mq	sup. (mq)	valore
700,00	15,40	€ 10.010,00

Quindi il valore del box approssimato al migliaio più prossimo è pari a:

$$\mathbf{V_B = € 10.000,00}$$

t) Valore per vendita all'asta.

Tenuto conto delle modalità di vendita dei beni e per l'assenza di garanzia per vizi, applicando la riduzione del 15%, si determina il valore di vendita all'asta per ognuno dei due lotti:

Sub 2 e 3 – appartamento e locale sgombero

$$V_A = € 92.000,00 \times 85\% = € 78.200,00 \text{ arrotondato ad } \mathbf{€ 78.000,00}$$

Sub 6 – Box auto

$$V_B = € 10.000,00 \times 85\% = € 8.500,00 \text{ arrotondato ad } \mathbf{€ 8.000,00}$$

u) Modalità di vendita frazionata e valutazione della quota indivisa.

Come esposto nelle pagine precedenti si ritiene maggiormente proficua la vendita in unico lotto certamente per i subb 2 e 3 in quanto già connessi.

Si ritiene che anche il sub 6, sebbene sia vendibile separatamente ed in tal caso necessita chiudere il varco di collegamento con il sub 3, possa fornire vantaggio nella vendita in unico lotto insieme all'unità residenziale.

v) Documentazione fotografica e planimetria catastale.

Sono allegati alla presente la documentazione fotografica (All. n° 1) dei beni immobili, l'estratto di mappa (All. n° 3), le planimetrie catastali (All. n° 4A-4B-4C).

w) Beni indivisi.

I beni sono in testa per l'intera proprietà al debitore.

x) Beni pignorati in quota.

I beni sono pignorati per l'intero.

4. Conclusioni.

Si riporta di seguito la stima del compendio pignorato:

- 1) i beni immobili siti in Pedara (CT), via Caronda n° 5, in catasto al fg. 23 part. 41 – subb 2 – 3 hanno complessivamente valore commerciale pari ad € 92.000,00 al quale corrisponde il valore decurtato del 15% per la vendita all'asta pari ad € 78.000,00;
- 2) il bene immobile sito in Pedara (CT), corso Ara di Giove n° 457, in catasto al fg. 23 part. 41 – sub 6 ha valore commerciale pari ad € 10.000,00 al quale corrisponde il valore decurtato del 15% per la vendita all'asta pari ad € 8.000,00;
- 3) Sebbene di tratti di unità immobiliari autonome, viste le caratteristiche proprie e dovendo procedere a materiale separazione, è opportuno procedere alla vendita in unico lotto.

Avendo portato a termine il mandato conferito, si rassegna la presente relazione, manifestando la propria disponibilità per qualsiasi chiarimento dovesse rendersi necessario.

Catania, li 18.07.2023

il c.t.u.

(dott. ing. Michele Di Giovanni)