

TRIBUNALE DI CATANIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Floriana Gallucci

RELAZIONE TECNICA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

OGGETTO:

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
N° 745/19**

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Massimo Sciuto

Aprile 2022

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

SOMMARIO: 1. Premessa. - 2. Svolgimento delle operazioni di consulenza. - 2.1. Primo sopralluogo. - 2.2.1. Risposte ai quesiti. - 2.3.1. Quesito a). - 2.3.2. Quesito b). - 2.3.3. Quesito c). - 2.3.4. Quesito d). - 2.3.5. Quesito e). - 2.3.6. Quesito f) - 2.3.7. Quesito g) - 2.3.8. Quesito h). - 2.3.9. Quesito i). - 2.3.10. Quesito j). - 2.3.11. Quesito k). - 2.3.12. Quesito l). - 2.3.13. Quesito m). - 2.3.14. Quesito n). - 2.3.15. Quesito o). - 2.3.16. Quesito p) - 2.3.17. Quesito q) - 2.3.18. Quesito r) - 2.3.19. Quesito s) - 2.3.20. Quesito t) - 2.3.21. Quesito u) - 2.3.22. Quesito w) - 2.3.23. Quesito x) - 3. Conclusioni.

Ill.mo G.E. Dr.ssa GALLUCCI del Tribunale di Catania.

1. PREMESSA

Con *Ordinanza* del 13.12.21 la S.V.I. ha nominato il sottoscritto *Arch. Massimo SCIUTO*, con Studio tecnico in Catania, Via Luigi Sturzo, 92 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catania con il n. 1339, *Consulente tecnico di Ufficio nell'Esecuzione immobiliare* promossa da *DOVALUE S.p.A. contro* [REDACTED] iscritta al *Reg. Es. Imm.* con il n. *745/19*, e lo ha invitato a redigere una C.T.U., per rispondere ai seguenti quesiti:

- a) *Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti dei documenti prodotti, nonché dalla 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 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 al 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; ovvero eventuali casi dubbi;*

- d) (...) **accerti l'esatta provenienza, dell/i bene/i** verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione 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 precedente;
- 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 di 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 dell/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i) (...) **accerti, per i fabbricati, la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzativo, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- 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;
- 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 e 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 (nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso) 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;
- r) (...) elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessori 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 corrispondenza alla vigente normativa e , in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- s) (...) determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo al 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 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 insolite (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 ogni vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "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 convivente, in modo che le porzioni dell'altro convivente 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.

Espletata la procedura d'incarico la S.V.I., rinvio per la prosecuzione all'**udienza del 17.05.22**.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

2.1. PRIMO SOPRALLUOGO

Previa comunicazione a mezzo lettera raccomandata, in data 03.02.22 sono state convocate le parti in causa presso l'immobile oggetto di esecuzione sito nel *Comune di Adrano, in Via Catania n°284*, al fine di *prenderne visione e rilevarne le caratteristiche*.

- *Per la parte attrice non è stato presente nessuno.*
- *Per la parte convenuta è stata presente l'esecutiva [REDACTED]*
- *Presente anche il Custode Giudiziario, Avv. Santo Harim Militello.*

2.2.1 RISPOSTE AI QUESITI

L'immobile oggetto d'esecuzione immobiliare riportato nell'atto di pignoramento è un appartamento posto al primo terzo:

- a) *Immobile sito nel Comune di Adrano, Via Catania n° 284 - Fg. 75, Part. 385, sub.27.*

2.3.1. QUESITO a)

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

DATI CATASTALI

All'immobile oggetto d'esecuzione, corrispondono i seguenti **dati catastali**:

IMMOBILE A

VISURA DEL 16.04.22
COMUNE DI PEDARA - INTESTATARI: ESECUTATI

IMMOBILE	FOGLIO	NUM.	SUB	CAT.	CLASSE	SUPERFICIE	RENDITA
A	75	385	27	A/2	4	7 VANI	506,13

L'intestazione dell'immobile al N.C.E.U. risulta essere:

- Nuda proprietà per ½, ESECUTATA
- Usufrutto per ½, ESECUTATA, in regime di sep. dei beni.
- Proprietà per ½, ESECUTATA, in regime di sep. dei beni.

CONFINI

L'**IMMOBILE A** confina a Nord-Est con area su cortile condominiale, a Sud-Ovest si affaccia su via Enrico Fermi, a Ovest Est con proprietà altre Ditte.

2.3.2. QUESITO b)

(...) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle 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;

I dati riportati nell'atto di pignoramento, sono corretti, ad eccezione del numero civico che con la nuova toponomastica da 280 è diventato 284.

2.3.3. QUESITO c)

(...) verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se 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 al 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; ovvero eventuali casi dubbi;

L' **IMMOBILE A**, dai dati in possesso, risulta:

- Nuda proprietà per ½, ESECUTATA
- Usufrutto per ½, ESECUTATA, in regime di sep. dei beni.
- Proprietà per ½, ESECUTATA, in regime di sep. dei beni.

2.3.4. QUESITO d)

(...) accerti l'esatta provenienza, del/i bene/i verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

PROVENIENZA

All'esecutata, l'immobile è pervenuto in parte in ragione di ½ di nuda proprietà in regime di separazione dei beni per acquisto fattone con atto del 12/10/2007, Notaio Concetto Lombardo di Catania, rep. 27022 trascritto il 07/11/2007 ai nn. 73869/43097 da potere di [REDACTED]; in parte in ragione di ½ di nuda proprietà, unitamente [REDACTED]

per l'ulteriore quota di ½ di nuda proprietà e a [REDACTED]
[REDACTED] nata ad [REDACTED]) per
l'intero usufrutto, per acquisto fattone con atto del 31/01/1995,
Notaio Nicolò La Rosa di Adrano, rep. 19288, trascritto il
01/02/1995 ai nn. 3771/2789 da potere [REDACTED] nato ad Adrano
il [REDACTED] l'intero usufrutto per donazione
con atto del 12/10/2007 Notaio Concetto Lombardo di Catania, rep.
27022 trascritto il 07/11/2007 ai nn. 738670/43098 da potere di
[REDACTED] sopra generalizzata. Con atto del
13/07/2010, Notaio Concetto Lombardo di Catania, rep. 29838,
[REDACTED] ha vincolato, tra l'altro il bene oggetto della
presente relazione in fondo patrimoniale in favore suo e di [REDACTED]
[REDACTED] per la
quota di ½ ciascuno.

2.3.5. QUESITO e)

(...) segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

La documentazione risulta completa per l'espletamento della
C.T.U.

2.3.6. QUESITO f)

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

Nel ventennio antecedente alla data di pignoramento, per l'immobile pignorato, è stato rilevato quanto segue:

Dalla rilevazione ipotecaria per gli immobili facenti capo alla *Conservatoria dei Registri di Catania*, si rileva che le *iscrizioni contro (ipoteche e privilegi)*, le *trascrizioni a favore* e le *trascrizioni contro* risultano:

- **N. 79495/22650**
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 04/10/2006 iscritta in data 11/12/2006
A FAVORE: BANCO DI SICILIA
CONTRO: ESECUTATA e [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno.
IMMOBILE: A
- **N. 29302/20887**
Domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione del 20/04/2011 emessa dal Tribunale di Catania in data 27/05/2011, rep. 13451
A FAVORE: R [REDACTED]
CONTRO: ESECUTATA e [REDACTED]
IMMOBILE: A
- **N. 38659/28501**
Verbale di pignoramento immobili del 26/09/2019 emesso dal Tribunale di Catania, rep. 9070
A FAVORE: FINO 2 SECURITISATION SRL
CONTRO: ESECUTATA.
IMMOBILE: A

2.3.7. QUESITO g)

(...) provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

L'immobile, risulta regolarmente catastato. Vi è tuttavia una leggera discordanza tra ciò che è depositato al catasto e la realtà dei luoghi emersi in sede di sopralluogo, relativamente all'assenza di tramezzature, che hanno reso unico ambiente il salone con l'ingresso e il corridoio di disimpegno.

2.3.8. QUESITO h)

(...) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dell/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

L'immobile A ricade in **zona "B2" del vigente P.R.G. del Comune di Adrano.**

2.3.9. QUESITO i)

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

L'immobile A è stato realizzato in conformità a Licenza Edilizia n° 32/72 rilasciata in data 24/04/1972 e successiva variante n° 170 del 21/07/1974, con autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 23/08/1974.

2.3.10. 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'immobile non presenta abusi.

2.3.11. 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 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 e i relativi costi;

L'immobile non presenta abusi.

2.3.12. QUESITO 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;

L'immobile non presenta abusi.

2.3.13. QUESITO 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;

Nessuna formalità, vincolo e onere.

2.3.14. QUESITO n)

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

Nessuna formalità, vincolo e onere.

2.3.15. QUESITO 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 non è un terreno.

2.3.16. QUESITO 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;

L'Esecutata risulta essere debitrice nei confronti del condominio nel seguente modo:

€ 3.935,82 saldo al 31.12.2019 ultimo consuntivo presentato (all'interno di tale ammontare sono contabilizzati anche lavori straordinari). Previsione 2020, € 319,96. Previsione 2021, € 319,96

Questi ultimi consuntivi non ancora sottoposti ad assemblea condominiale causa COVID, ma saranno oggetto di assemblea entro la prima decade di maggio 2022, così come anche la previsione dell'esercizio 2022.

Allo stato attuale non risultano deliberati lavori straordinari da eseguire.

2.3.17. QUESITO q)

(...) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone praticato, la sua congruità e la scadenza dei relativi contratti nonché la eventuale esistenza di un eventuale giudizio in corso per il rilascio;

L'immobile è occupato dall'executata. come destinazione effettiva del bene a residenza stabile, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso.

2.3.18. QUESITO r)

(...) elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessori ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e 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, 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 corrispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

L'IMMOBILE oggetto d'esecuzione, è un appartamento posto al primo terzo, con ingresso dal numero 384 di Via Catania, Adrano, risalente agli inizi degli anni settanta. Gli **ambienti** di cui è costituito l'immobile di circa 144 mq di superficie commerciale, (135 mq l'appartamento al lordo delle murature, 7,5 mq i balconi e misura del 30% e 1.6 mq di balconi nella misura del 10%) sono i seguenti:

- *Ingresso/Salone*
- *3 Vani*
- *1 W.C.;*
- *1 WC/Lavanderia*
- *Cucina*
- *Ripostiglio;*

Le porte interne sono in legno con tamponature in vetro.

Gli infissi esterni sono in legno con vetri semplici.

Presente l'impianto di riscaldamento condominiale, ma disattivato.

La pavimentazione è realizzata con piastrelle in ceramica 20x20 cm. Il bagno, attrezzato con vasca, bidet, vaso e doppio lavabo, presenta una pavimentazione in piastrelle 40x20 cm, e un rivestimento fino ad un'altezza di m. 1,80 sempre con le stesse piastrelle 40x20 cm.

L'acs è garantita da uno scaldabagno elettrico.

La cucina presenta una fascia di rivestimento in piastrelle 10x10 cm sull'unica parete occupata dai componibili, fino ad un'altezza di ml. 1,6.

La lavanderia, dove è presente un secondo servizio con tazza, bidet e doccia, è pavimentata e rivestita con piastrella 20x20 fino a m. 1,8.

Tutte le altre pareti sono rifinite con pittura a tempera.

L'altezza pavimento soffitto è di ml. 2,95.

Impianto elettrico non a norma.

Le condizioni generali dell'appartamento sono sufficienti.

2.3.19. QUESITO s)

(...) determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo al 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 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);

Tenendo conto delle caratteristiche generali e particolari dell'immobile oggetto di stima, al fine di ricercarne il più probabile **valore di mercato**, il sottoscritto ha adottato il metodo per **capitalizzazione dei redditi**.

STIMA ANALITICA CON LA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

La stima per capitalizzazione dei redditi è effettuata previo calcolo *del Reddito netto* e calcolo del *tasso di capitalizzazione*.

REDDITO NETTO

Dalle tabelle delle Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, il valore di locazione per gli immobili

ricadenti in questa zona sita nel Comune di Adrano, varia da un minimo di 2 €/mq a un massimo di 3 €/mq. Tenendo conto delle *caratteristiche intrinseche ed estrinseche*, rispettivamente negative e positive, dell'immobile oggetto di stima, si è preso come riferimento il valore pari a 2,1 €/mq lordo.

Il reddito mensile lordo reale ricavabile dall'*IMMOBILE A (casa terrana)*, è quindi con buona approssimazione di €. 300,00 in c.t. (2,1 x 144 mq lordi dell'appartamento più sottotetto).

Il reddito annuale lordo risulta così pari a:

$$Rl = Rm \times 12 = \text{€}. 300,00 \times 12 = \text{€}. 3.600,00$$

Al reddito lordo sopra determinato vanno detratte le spese attinenti all'immobile, quindi $Rn = Rl - S$ dove

$Rn = \text{Reddito netto annuo}$

$S = \text{Spese annue (25\%)}$ e dove

$$Rn = \text{€}. 3.600,00 \times (1 - 0,25) = \text{€}. 2.700,00$$

TASSO DI CAPITALIZZAZIONE

Il valore base del tasso di capitalizzazione può essere assunto pari al 3,5%; a quest'ultimo sono stati aggiunti e detratti i valori correttivi che tengono conto delle *caratteristiche intrinseche ed estrinseche*, rispettivamente negative e positive, dell'immobile oggetto di stima.

- COEFFICIENTI CORRETTIVI:

- LOCALIZZAZIONE URBANA

1. Centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livelli di collegamenti e del servizio dei trasporti.
(min. + 0,22%; max. -0,22%)..... - 0,22

2. Presenza di strutture collettive (scuole mercati edifici pubblici) (min. + 0,28%; max. -0,28%).....	- 0,15
3. Qualificazione dell'ambiente esterno. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali (min. + 0,18%; max. -0,18%).....	- 0,10
4. Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato (min. + 0,8%; max. - 0,8%).....	- 0,60
5. Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio (min. + 0,6%; max. - 0,6%).....	- 0,20

POSIZIONALI

6. Caratteristiche di panoramicità (min. + 0,36%; max. -0,36%).....	0,00
7. Caratteristiche di prospicienza e di luminosità (min. + 0,20%; max. -0,20%).....	0,00
8. Quota rispetto al piano stradale (min. + 0,08%; max. -0,08%).....	- 0,06
9. Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti. (min. + 0,06%; max. -0,06%).....	0,00

TECNOLOGICHE

10. Grado di rifinitura interna ed esterna (min. + 0,16%; max. -0,16%).....	0,16
11. Necessità di manutenzione ordinaria o straordinaria (min. + 0,12%; max. -0,12%).....	0,12
12. Età dell'edificio (min. + 0,10%; max. -0,10%).....	0,00

PRODUTTIVE

13. Possibilità di dilazioni nei pagamenti. (min. + 0,06%; max. -0,06%).....	0,00
14. Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione. (min. + 0,04%; max. -0,04%).....	0,00
Somma	-1,05

quindi $r = r' - c = 3,5\% - 1,05\% = 0,0245\%$

VALORE DI MERCATO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Il più probabile valore di mercato per capitalizzazione risulta dalla seguente formula $V_m = R/r$

dove V_m = Valore di mercato dell'immobile;
 R = Reddito annuale netto;
 r = Tasso di capitalizzazione;

quindi $V_m = \text{€} . 2.700,00 / 0,0245 = \text{€} . 110.000,00$ in c.t.

STIMA SINTETICA PER COMPARAZIONE

Il mercato immobiliare della zona, offre dei dati che qui di seguito si riportano sinteticamente.

Il prezzo attuale a mq degli immobili simili, tenendo conto dello stato in cui versa l'immobile è risultato compreso tra € . 650,00 e € . 900,00/mq lordo.

Applicando la cifra di € . 850,00, alla consistenza dell'immobile oggetto di stima si ha il seguente valore di mercato per comparazione:

$$V_m = \text{€} . 850,00 \times 144 = \text{€} . 122.000,00 \text{ in c.t.}$$

Il più probabile valore di mercato risulta, quindi ragionevolmente, dalla seguente media:

$$V_{mt} = (\text{€} . 110.000,00 + \text{€} . 122.000,00) / 2 = \text{€} . 116.000,00 \text{ in c.t..}$$

2.3.20. 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;

Tenendo conto della modalità di vendita e dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, a questo valore si applica una riduzione del 15%. Quindi l'importo a base d'asta può essere considerato pari a **€ . 98.600,00** in c.t.

2.3.21. QUESITO u)

(...) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o 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;

L'immobile, considerate le caratteristiche fisiche e di consistenza per la vendita non è suddivisibile in più lotti.

2.3.22. QUESITO v)

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

La **documentazione fotografica** è inserita anche in calce alla Relazione, così come la planimetria catastale.

2.3.23. 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;

Il bene è indiviso.

2.3.24. 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 odo 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'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 precedente.

Il bene pignorato è uno.

3. CONCLUSIONI

Nel rassegnare la presente relazione, resta a disposizione per ogni chiarimento e ribadisce che il *più probabile valore di mercato* dell'*IMMOBILE A* è *uguale* a €. 98.600,00.

Catania, 14.04.22

Il C.T.U.
(Arch. Massimo Sciuto)



