

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: Relazione di consulenza tecnica d'ufficio disposta dal G.E. Dott.ssa Venera FAZIO in merito alla procedura Esecutiva Immobiliare N° 164/2021 R.E.S. promossa da Banca del Mezzogiorno- Mediocredito Centrale spa, contro



Premessa.

A seguito decreto di nomina del 11/06/2024, il G.E. dott.ssa Venera FAZIO, nominava esperto stimatore nella causa in epigrafe il sottoscritto, geometra Giuseppe Mangiò, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Catania, al n° 2196, ed iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Giudice alla categoria geometri n° 425. Lo scrivente C.T.U. giurava ed accettava l'incarico in data 17/06/2024 e sulla scorta di tutti gli elementi acquisiti, espone la presente relazione di stima che si articola nei seguenti paragrafi come da descrizione nei quesiti del mandato del G.E.:

- a. identifichi esattamente i beni pignorati;
- b. verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento;
- c. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore;
- d. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i;
- e. segnali tempestivamente al giudice l'integrazione della documentazione
- f. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli;
- g. provveda alla identificazione catastale dell'immobile;
- h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i.
- i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico
- j. In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria.
- k. verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono
- l. In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile.
- m. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri.
- n. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati.
- o. verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.
- p. accerti l'importo annuo delle spese fisse.



- q. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi.
- r. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita.
- s. determini il valore di mercato di ciascun immobile.
- t. tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzie per vizi del bene venduto.
- u. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto.
- v. alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna.
- w. accerti, nel caso si tratti di bene indiviso.
- x. nel caso in cui siano presenti più beni pignorati.

Descrizione del mandato.

Il mandato, così come espresso nel decreto di nomina, è qui di seguito descritto:

Il giudice dell'esecuzione sottopone all'esperto i seguenti quesiti:

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

b. verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

c. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore

esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione *mortis causa* verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

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

e. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore 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 in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

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

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

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

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

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

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



o.verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

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

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

r. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

s. determini il valore di 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);

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



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

x. nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente. L'ill.mo Giudice Dott.ssa Venera FAZIO assegnava al sottoscritto il termine di **giorni 120 (centoventi) dal giuramento/accettazione del 17/06/2024**, per il deposito della presente relazione di consulenza tecnica e **fissa la data dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita alla data del 29/10/2024. La relazione sarà inviata alle parti 30 gg. prima dell'udienza.**

a. identifichi esattamente i beni pignorati.

Le operazioni peritali hanno avuto luogo il giorno 08 del mese di luglio 2024 alle ore 10:00. Lo scrivente aveva comunicato la data prevista per il sopralluogo all'esecutato tramite lettera raccomandata, inviata il 18/06/2024 con ricevuta di ritorno, e con p.e.c. alla parte procedente rappresentata dall'avvocato Giuseppe PEDRIZZI. Il giorno predisposto al sopralluogo l'esecutato consente al sottoscritto di iniziare le operazioni peritali. Si procede pertanto ai rilievi planimetrici e fotografici dell'abitazione ubicata nel **Comune di Motta Sant'Anastasia (CT)** e in proprietà del sig. [REDACTED]. L'immobile è situato in **Comune di Motta Sant'Anastasia (CT) via Vittorio Emanuele II n. 314** e precisamente trattasi di appartamento per civile abitazione dislocato su due livelli posti al piano terra, primo e sottotetto collegati mediante scala interna, con pertinenziale terrazzo e locale di sgombero al piano secondo; è composto da vani catastali tre e confinante nell'insieme con vano scala, con area su via Vittorio Emanuele



Il e con proprietà aventi causa [redacted] (salvi altri e più esatti confini) il tutto meglio identificato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 10 particella 1358, sub. 1, piano T - 1 - 2, cat. A/3, classe 3[^], vani 3.0. L'immobile consiste in un fabbricato singolo edificato circa negli anni 1940 che si sviluppa su due piani; ai lati è in aderenza con fabbricato limitrofo da un lato e dal vicolo dall'altro; la copertura consiste in parte in un tetto a due falde con tegole in coppo siciliano e in parte in un lastrico solare. La zona di ubicazione dell'immobile ricade nel centro storico del comune di Motta Sant'Anastasia (CT), in un contesto costituito da altri fabbricati in aderenza di tipo simile. Si accede all'immobile dal portone esterno in metallo e vetri a piano terra prospiciente la via Vittorio Emanuele n.c. 314. L'immobile risulta coerente alla planimetria catastale richiesta all'Ufficio del Territorio. Alle ore 11,30 si sospendono le operazioni peritali.

b. verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento.

Dall'atto di pignoramento immobiliare, notificato il 04/03/2021, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania il 09/04/2021 al numero 11550 di registro particolare e 15452 di registro generale, a favore di "BANCA DEL MEZZOGIORNO MEDIOCREDITO CENTRALE s.p.a." con sede a Roma (RM) C.F. 00594040586 contro l'esecutato [redacted] nato a [redacted] codice fiscale [redacted] a cui risulta intestato il seguente immobile: abitazione in piena proprietà 1/1 pervenutogli per atto di compravendita del 14/01/2015. Riportato in catasto fabbricati del Comune di Motta Sant'Anastasia al foglio 10 particella 1358, sub. 1. L'immobile è ubicato in Vittorio Emanuele II n. 314. Lo scrivente ha accertato che il pignoramento ha colpito esattamente la quota spettante al debitore esecutato, e che esiste corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione.

c. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore.

L'esecutato ha acquistato gli immobili in piena proprietà giusta atto di compravendita del 14/01/2015 rogito dal Notaio Marco CANNIZZO in Catania (CT) e trascritto il 21/01/2015 ai n.ri 1980/2601 registrato a Catania da potere dei sig.ri [redacted]
[redacted]



d. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i.

Da un'analisi della relazione notarile presente nel fascicolo di parte, lo scrivente ha avuto modo di accertare la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data del pignoramento immobiliare. L'immobile oggetto della procedura esecutiva all'esecutato per l'intera proprietà è così pervenuto:

compravendita a rogito notaio Marco Cannizzo di Catania in data 14 gennaio 2015, repertorio/raccolta nn. 56178/34586, trascritto il 21 gennaio 2015 al r.gl 2601 e r.p. 1980, da [redacted] nato [redacted] codice fiscale [redacted] e [redacted] nata a [redacted] codice fiscale [redacted] (ALLEGATO -A)

2) ai signori [redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted] e [redacted] nata a [redacted] codice fiscale [redacted] pervenuto in forza di atto di compravendita a rogito notaio Emanuele Magnano di San Lio di Catania in data 19 settembre 2008, repertorio/raccolta nn.46006/11840, trascritto il 7 ottobre 2008 al r.g. 56993 e r.p. 36494, da [redacted] nata a [redacted] codice fiscale [redacted], coniugata in regime di separazione dei beni.

3) alla signora [redacted] nata a [redacted] codice fiscale [redacted] in ragione di 1/2 (un mezzo) della piena proprietà, in regime di separazione dei beni, pervenuto in forza di atto di compravendita a rogito notaio Maria Teresa Clausi di Catania in data 13 maggio 1992, repertorio n. 18627, trascritto il 22 maggio 1992 al r.g. 21752 e r.p. 15870, da [redacted] nata a [redacted] codice fiscale [redacted]

4) alle signore [redacted] nata a [redacted] codice fiscale [redacted] e [redacted] nata a [redacted] codice fiscale [redacted] in ragione di 1/2 (un mezzo) indiviso ciascuna della piena proprietà, pervenuto in forza di **successione legittima** registrata a Catania il 29 dicembre 1994 al n. 33/2807 e trascritta il 21 gennaio 2003 al r.g. 2625 e r.p. 2030, contro il signor [redacted] nato a [redacted] codice fiscale [redacted] deceduto il [redacted] Il coniuge [redacted] nata a [redacted] ha rinunciato all'eredità con verbale di rinuncia



in data 7 aprile 1992, registrato il 17 aprile 1992 al n. 4494, presso la Pretura Circondariale di Catania.

5) al signor [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] era pervenuto in forza di titoli anteriori al ventennio.

e. segnali tempestivamente al giudice l'integrazione della documentazione.

Non si richiedono integrazioni da parte dello scrivente. La documentazione agli atti richiesta dallo scrivente al Comune di Motta Sant'Anastasia relativa ai grafici di progetto originario o autorizzazione edilizia risulta non reperibile, è stata prodotta soltanto l'annotazione nel registro dell'autorizzazione concessa con n. 13 del 1994 richiesta da [REDACTED] e non reperita in fascicolo. La planimetria catastale di riferimento risulta presentata in data 20/06/2011, data successiva all'approvazione della autorizzazione di esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria del 31/03/1994, si presume la regolarità urbanistica, per il rilascio di detta autorizzazione prodotta dal Comune (allegato E) per lavori manutentivi che non hanno alterato per ampliamento la sagoma e la consistenza dell'immobile verificato e rientrano nelle norme d'attuazione per la zona considerata.

f. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.

Dall'analisi della documentazione presente nel fascicolo e da recente verifica si evidenziano le trascrizioni e le iscrizioni pregiudizievoli da cancellare con il decreto di trasferimento nel ventennio preso in esame. L'immobile oggetto della presente relazione alla data del 28/04/2021 risulta gravato dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:

1) **ipoteca volontaria** di euro 140.000,00 (centoquarantamila/00) iscritta il 21 gennaio 2015 al r.g. 2602 e r.p. 185, a favore **Banca del Mezzogiorno - Mediocredito Centrale S.p.A.** (in forma abbreviata BDM- MCC S.p.A.) con sede in Roma, codice fiscale 00594040586, contro [REDACTED]

[REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] a garanzia di un mutuo di **euro 70.000,00 (settantamila/00), rimborsabile in anni 30 (trenta)**, concesso con atto a rogito notaio Marco Cannizzo di Catania in data 14 gennaio 2015, repertorio/raccolta nn. 56179/34587.



2) **verbale di pignoramento immobiliare** emesso dal Tribunale di Catania in data 2 dicembre 2019, repertorio n. 11698, trascritto il 24 febbraio 2020 al r.g. 10887 e r.p. 4960, a favore **Banca del Mezzogiorno — Mediocredito Centrale S.p.A.** con sede in Roma, codice fiscale 00594040586, contro [REDACTED] nato a [REDACTED]
[REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED]

3) **verbale di pignoramento immobiliare** emesso dal Tribunale di Catania in data 4 marzo 2021, repertorio n. 1684, trascritto il 9 aprile 2021 al r.g. 15452 e r.p. 11550, a favore **Banca del Mezzogiorno - Mediocredito Centrale S.p.A.** con sede in Roma, codice fiscale 00594040586, contro [REDACTED] nato a [REDACTED]
[REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED]

g. provveda alla identificazione catastale dell'immobile.

Dalle recenti ricerche catastali gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultano così censiti al catasto fabbricati:

Informazioni riportate negli atti del catasto al 16/09/2024

SOGGETTO RICHIESTO: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]
[REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] ■ **Dati identificativi:** Comune di

Motta Sant'Anastasia (CT) (F781) Foglio **10** Particella **1358** Subalterno **1**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di Comune di Motta Sant'Anastasia (CT) (F781) Foglio **10** Particella **1358**

Classamento:

Rendita: **Euro 113,10**, Categoria **A/3**, Classe **3**, Consistenza **3,0 vani**

Foglio **10** Particella **1348** Subalterno **1**, proprietario per 1/1.

Indirizzo: VIA Vittorio Emanuele Secondo n. 314 Piano T - 1 - 2

Dati superficie: Totale: **75 mq.** Totale escluse aree scoperte 73 mq. (deriva dall'atto 1).

ATTO 1.- ATTO PUBBLICO del 14/01/2015 rogante **NOT. CANNIZZO Marco** Sede **CATANIA (CT)** Repertorio n. 56178/34586 - **UR Sede CATANIA (CT)** Registrazione n. 136 registrato in data 21/01/2015 - **ATTO DI COMPRAVENDITA.**

Storia degli intestati precedenti dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di Motta Sant'Anastasia (CT) Foglio 10 Particella 1358 Sub. 1



I. [REDACTED] (CF [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]
[REDACTED] (C.F. [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]
[REDACTED] **proprietari per la quota di 1/2 per ognuno dal 20/06/2011 al 14/01/2015;**
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 2)

ATTO 2. del 06/05/2004 Pubblico ufficiale MAGNANO DI SAN LIO EMANUE Sede CATANIA (CT) Repertorio n. 46006/11840 registrato in data 07/10/2008 COMPRAVENDITA trascritto il 07/10/2008 n. 56993/36494 CATANIA in atti dal 19/09/2008, contro [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] in ragione di 1/2 (un mezzo) della piena proprietà, in regime di separazione dei beni, pervenuto in forza di atto di compravendita a rogito notaio Maria Teresa Clausi di Catania in data 13 maggio 1992, repertorio n. 18627, trascritto il 22 maggio 1992 al r.g. 21752 e r.p. 15870, da [REDACTED], nata a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] (precedenti atti e proprietari come da paragrafo d).

h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i.

L'unità immobiliare risulta censita all'Ufficio del Territorio della Provincia di Catania. L'immobile oggetto del procedimento è destinato a civile abitazione con categoria A/3 Abitazione di tipo economico e ricade nel P.R.G. in zona urbanistica A2 (conservazione ambientale) "Centro urbano storicizzato corrispondente all'impianto ottocentesco della città". Sono consentiti dalle norme d'attuazione in zona A2 interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo previo nulla osta della Soprintendenza ai beni culturali e ambientali.

i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico

j. In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria.

Il fabbricato veniva originariamente edificato approssimativamente prima degli anni 1950 con muratura portante e tecniche costruttive dell'epoca; non ci sono ampliamenti o variazioni successive che determinano regolarizzazioni oltre quelle rilasciate.

L'immobile abitativo risulta conforme alla planimetria catastale dell'Agenzia del Territorio. Si riscontra unicamente la ristrutturazione/manutenzione autorizzata dell'intero fabbricato senza alterazioni nella sagoma esterna e nella superficie interna.



k. verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono. Non si rilevano abusi.

l. In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile.

m. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri. Vincolo della soprintendenza per la salvaguardia dei valori paesaggistico ambientali. Inesistenti vincoli di condominio e oneri.

n. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati

Formalità che saranno cancellate:

1) **ipoteca volontaria** di euro 140.000,00 (centoquarantamila/00) iscritta il 21 gennaio 2015 al r.g. 2602 e r.p. 185, a favore **Banca del Mezzogiorno - Mediocredito Centrale S.p.A.** (in forma abbreviata BDM- MCC S.p.A.) con sede in Roma, codice fiscale 00594040586, contro [REDACTED] a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] a garanzia di un mutuo di **euro 70.000,00 (settantamila/00), rimborsabile in anni 30 (trenta)**, concesso con atto a rogito notaio Marco Cannizzo di Catania in data 14 gennaio 2015, repertorio/raccolta nn. 56179/34587.

2) **verbale di pignoramento immobiliare** emesso dal Tribunale di Catania in data 2 dicembre 2019, repertorio n. 11698, trascritto il 24 febbraio 2020 al r.g. 10887 e r.p. 4960, a favore **Banca del Mezzogiorno — Mediocredito Centrale S.p.A.** con sede in Roma, codice fiscale 00594040586, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED]

3) **verbale di pignoramento immobiliare** emesso dal Tribunale di Catania in data 4 marzo 2021, repertorio n. 1684, trascritto il 9 aprile 2021 al r.g. 15452 e r.p. 11550, a favore **Banca del Mezzogiorno - Mediocredito Centrale S.p.A.** con sede in Roma, codice fiscale 00594040586, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED]

o. verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.

Non si rilevano gravami.

p. accerti l'importo annuo delle spese fisse. Non si rilevano spese fisse annue.

q. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi.

L'immobile è occupato dal nucleo familiare dell'esecutato e dallo stesso.



r. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita.

L'immobile è ubicato nel Comune di Motta Sant'Anastasia (CT) in via *Vittorio Emanuele secondo n. 314*, in zona storica centrale del paese collegata e ben accessibile dalla rete viaria cittadina. In detta zona sono presenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria. L'unità immobiliare è costituita da un unico fabbricato che si sviluppa su tre elevazioni fuori terra in struttura con solai e muratura portante. L'unità pignorata consiste di fatto in un unico appartamento di civile abitazione identificato in catasto al foglio 10, particella 1358 **sub. 1**. All'immobile si accede dal n.c. 314 dal portone in metallo e vetri su via Vittorio Emanuele che introduce al vano cucina abitabile al piano terra, poi dalla scala interna in legno si accede al piano primo destinato a camera da letto, con annesso vano bagno e con sbocco esterno in un piccolo balcone prospiciente la via principale. Procedendo dalla scala in legno, si accede al sottotetto con altezza variabile e suddiviso in un vano destinato a cameretta e un vano a lavanderia. Il sottotetto ha sbocco esterno con finestrone in un piccolo terrazzino interno contornato da pareti (allegato F).

L'appartamento si presenta in ottimo stato, pavimentato al piano terra a tappeto unico con mattonelle color legno; al piano primo il bagno ha rivestimenti in tonalità di bianco e pavimentazione tipo legno; la stanza da letto è pavimentata con parquet. Al piano sottotetto la pavimentazione è con mattonelle tipo campigiane color mattone. Gli infissi sono in alluminio e vetro camera con persiane oscuranti esterne in alluminio; le porte interne sono in legno tamburato. Le pareti ed i soffitti sono tinteggiati con idropittura. La porta d'accesso è in metallo, con serratura di sicurezza. Gli impianti idrico, elettrico, citofonico e d'antenna sono sottotraccia e conformi per l'epoca di realizzazione; è presente impianto di climatizzazione elettrico per la camera da letto. Si nota impianto idrico di riserva con vasca da 1000 lt. e autoclave. L'appartamento in questione ha internamente le seguenti superfici per vano, con altezza media interna dei vani di m. 2,70 e con altezza variabile da m. 1,45 a m.210 per il sottotetto:

1)	P.T. ingresso/cucina	m ²	18,56
2)	1°p. bagno	m ²	3,10
3)	1°p. camera da letto	m ²	12,95
4)	camera sottotetto	m ²	9,48



5)	lavanderia sottotetto	m ²	2,71
	totale superf. utile coperta	m ²	<u>46,80</u>
	-superficie commerciale coperta (comprese tramezzature e muri)	m ²	<u>50,00</u>

Superfici esterne d'ornamento:

la superficie va computata al 30% fino a mq. 25 di superficie rilevata

Balcone primo piano : mq. 1,82 x 0,30 = m² 0,55

Terrazzino: mq. 2,88 x 0,30 = m² 0,86

Totale superfici esterne d'ornamento = m² 1,41

Totale superficie commerciale appartamento: mq. 50,00 + 1,41 = m² 51,41;

Totale superficie utile: m² 46,80 + 1,41 = m² 48,21;

s. determini il valore di mercato.

Valutazione.

La determinazione dell'attuale valore di mercato degli immobili si ottiene tenendo conto dello stato in cui si trovano, dei loro pregi, dei difetti e di tutte le altre caratteristiche sia intrinseche che estrinseche (vedasi paragrafi "descrizione dell'immobile" e "stato di fatto"). Secondo la dottrina estimativa tale valore risulterà come media dei valori ottenuti applicando i seguenti metodi di stima: nel caso specifico verranno applicati il metodo "sintetico" e quello "analitico" che verranno di seguito esposti. Al fine di fornire il valore netto dell'immobile oggetto della procedura saranno detratti dal valore finale di stima: gli eventuali costi e sanzioni di regolarizzazione urbanistica e catastale, oltre alle somme dovute in base alla **riduzione del valore di mercato** praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene.

Valutazione a mezzo metodo sintetico: Questo metodo consiste nell'effettuare una serie di indagini di mercato, riferite al momento della stima, per immobili della stessa tipologia e zona. Il parametro utilizzato, desunto in parte dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per immobili, viene adeguato alle condizioni generali ed alle caratteristiche dell'immobile considerato e applicato per la superficie commerciale determinata. Il calcolo della **superficie commerciale** dell'immobile, (rif. al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138) che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria, si determina misurando la superficie coperta al lordo delle murature interne ed esterne, misurando la



superficie delle pertinenze/aree esterne ed omogeneizzandole per ottenere la superficie commerciale totale. Il **valore commerciale** scaturisce, oltre che dalle suddette indagini di mercato, dal prodotto della superficie commerciale per l'indice, proposto €/m² dalle quotazioni OMI, più appropriato, con adeguamenti di stima relativi allo stato di fatto dell'immobile considerato in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed al valore medio di vendita di immobili simili.

Valutazione a mezzo metodo analitico: Questo metodo consente di pervenire al giudizio di stima tramite la capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto ottenibile dall'immobile. Si valuta il valore mensile dell'affitto, alla data di redazione della presente perizia, in base alle contrattazioni di mercato locale. Il prodotto della superficie utile netta (la superficie utile netta si misura al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne "Superficie Equo canone: Legge 392 del 27.07.1978") per i dati delle quotazioni OMI (€/mq. x mese) adeguati alle caratteristiche dell'immobile e ai dati attuali di mercato moltiplicato per 12 fornisce il reddito **annuo lordo**. Il **reddito annuo netto** si ricava sottraendo al reddito lordo così determinato, le spese per i lavori periodici di manutenzione ordinaria e straordinaria, le imposte, le spese di sfitto e le inesigibilità; tali spese si stima che ammontino a circa il 30% del reddito lordo. Successivamente per il tipo di immobile si assume un tasso di capitalizzazione (derivante dal rapporto fra reddito annuo ricavabile e relativo valore di similari immobili della zona) che per gli immobili oggetto di stima è pari al valore $r = 0,03$. Si divide quindi il valore del reddito netto annuo per il tasso di capitalizzazione ottenendo quindi il **valore venale analitico** dell'immobile. Il valore dell'immobile sarà poi dato dalla media dei valori dei due metodi applicati. Per quanto descritto sopra si procede all'applicazione dei criteri di stima sul compendio immobiliare pignorato:

unità abitativa censita all'Ufficio del Territorio fabbricati in piena proprietà 1/1 pervenuta per atto di compravendita del 14/01/2015. Riportato in catasto fabbricati del Comune di **Motta Sant'Anastasia** al foglio **10 particella 1358, sub. 1**. L'immobile è ubicato in **Vittorio Emanuele II n. 314**.

Totale superficie utile:	m ²	48,21
Totale superficie commerciale:	m ²	51,41



In seguito ad indagini di mercato e altre offerte di vendita per la zona, si è accertato che il valore medio per compravendita d'immobili simili si aggira da 550 €/mq. a 860 €/mq. di superficie commerciale o lorda (Allegato H – quotazioni rif. OMI: max 910 €/mq.). Applicando il metodo sintetico per le condizioni generali, finiture, tipologia, ubicazione e anno di costruzione, si assume un valore di €/m² 950,00 quindi un **valore venale sintetico dell'immobile:**

$$V_s = 51,41 \text{ m}^2 \times \text{€/m}^2 950,00 = \text{€ } 48.839,00.$$

Da indagini di mercato condotte dallo scrivente e dalle caratteristiche e peculiarità proprie dello stesso immobile (verificati i dati OMI che per affitti in zona oscillano da € 2,30 ad € 3,20/mq) si perviene ad un valore del canone reale applicabile, *per immobili tipo ubicati in zona, di € 5,20/m² di superficie utile Al mese* con poche offerte sul mercato e comunque non inferiori ai 400 €/mese:

$$48,21 \text{ m}^2 \times \text{€ } 5,20/\text{m}^2 = \text{€ } 250,00 \text{ Al mese.}$$

totale annuo pari a € 3000, per quanto detto sopra si ha:

$$\text{Reddito netto annuo: } R_n = (\text{€ } 3000 - 0,30 \times \text{€ } 3000) = \text{€ } 2100$$

Assumendo un tasso di capitalizzazione pari a 0,03 secondo il metodo analitico si ha:

$$\text{Valore venale analitico dell'immobile } V_a = 2100 / 0,03 = \text{€ } 70.000,00$$

Stima del valore attuale dell'immobile: Il valore dell'immobile si ottiene mediando i valori ottenuti con i due precedenti metodi di stima:

$$V = (V_s + V_a) / 2 = \text{€ } (\text{€ } 48.839,00 + \text{€ } 70.000,00) / 2 = \text{€ } 59.419,00$$

In cifra tonda si ha:

Valore di mercato dell'immobile: € 60.000,00, (diconsi Euro sessantamila/00)

t. tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi dei beni,

del 15% del valore dell'immobile stimato € 60.000,00.

Valore di mercato dell'immobile ridotto del 15% ovvero € 9000,00, restano € 51.000,00 (valore di vendita diconsi Euro cinquantunomila/00).

u. indichi l'opportunità di procedere alla vendita.

Divisibilità. Ci troviamo alla presenza di una unità immobiliare, è attuabile un piano di vendita in unico lotto.



v. alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna.

Si allegano in ultima pagina al punto F - relazione fotografica, ed al punto D - planimetrie dell'immobile.

w. accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato.

Trattandosi di bene in piena proprietà dell'esecutato, la valutazione verte sull'immobile per l'intero compendio.

x. nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione.

Non necessita un progetto di divisione trattandosi di un unico compendio pignorato di proprietà piena 1/1 per l'intero dell'esecutato.

ALLEGATI:

A – Atto compravendita

B – Verbale sopralluogo

C - certificazione Catastale

D - planimetrie catastali

E – Riscontro atti Uff. Tecnico urbanistico

F - relazione fotografica

G - dati O.M.I.

H – certificazione invii alle parti

I – ispezione ipotecaria recente.

Il sottoscritto ha determinato quanto sopra in base a considerazioni obiettive ed al ragionamento razionale, secondo scienza e coscienza, con esattezza e diligenza, al fine di far conoscere al Giudice la verità.

Catania,

H.C.T.U.

(geom. Giuseppe Mangiò)

