

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

* * * * *

Esecuzione promossa da:

(R.G.Es. n. 293/2019)

* * * * *

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. Arch. Giuseppe Mazzeo

1. NOMINA DEL CTU

In data 23/06/2022 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli conferisce al sottoscritto arch. Giuseppe Mazzeo – n. 2022 dell'Albo degli Architetti P.P.C. di Catania - incarico di stima per la procedura in epigrafe. In data 01/07/2022 si provvede al deposito telematico del giuramento di rito.

2. OGGETTO DELLA CONSULENZA

Il mandato conferito sottopone 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 procedente;

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) in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica, l'esperto stimatore specifichi **se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata, indicando:** qual è il contenuto della convenzione (producendo in atti) se ante o post c.d. Ferrarini – Botta, L. n. 179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es., prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP, etc.); se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta, ai sensi del comma 49 bis dell'art. 31 della L. 23 dicembre 1998 n. 448, come da ultimo modificata da Decreto Legge 23.10.2018, n.119; l'esperto stimatore determinerà, altresì, il costo dell'affrancazione dai vincoli, liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n.151 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione sul canone massimo di locazione;

j) 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;

k) verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria 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 i relativi costi. 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) 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'ATTIVITÀ DI ESPERTO MOD.4/REV).

m) elenchi ed **individuati 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;

n) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; **tenga conto altresì della 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;**

o) 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;

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

q) 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;

r) nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun



bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'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.

3. OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto comunica, per raccomandata A.R. del 14/09/2022 al debitore esecutato e a mezzo pec al procuratore del creditore procedente, la data ed il luogo di inizio delle operazioni peritali fissato alle ore 15:30 del giorno 18/10/2022 presso l'immobile oggetto di pignoramento. Successivamente, per motivi personali, si rimanda il sopralluogo al giorno 27/10/2022 presso l'immobile oggetto di pignoramento. A seguito di ulteriore colloquio telefonico con parte esecutata, il sottoscritto comunica nuova data per il sopralluogo, fissato alle ore 11:00 del giorno 10/11/2022. In tale sede è presente persona di fiducia del debitore esecutato, la quale consente l'accesso ai luoghi. Il sopralluogo si svolge regolarmente dopo aver eseguito gli opportuni rilievi metrici e fotografici. Sono stati successivamente



effettuati i necessari accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Catania – Territorio e presso i competenti uffici del Comune di Giarre.

4. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI (quesito a)

Il bene oggetto di esecuzione è costituito da una bottega sita nel Comune di Giarre (Ct), in Via Principe di Piemonte nn.12-14, censita al Catasto Fabbricati del Comune al foglio 58, part. 309, sub 1, cat. C/1, consist. 125 mq, rendita euro 2.859,88.

5. PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE (quesito b)

E' stata verificata la correttezza dei dati riportati nel pignoramento e nella nota di trascrizione.

6. PROPRIETÀ DEL BENE E CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI (quesiti c-d)

La piena proprietà della bottega, identificata al paragrafo 4, è pervenuta al debitore esecutato per la quota dell'intero per decreto di trasferimento rep. n. 60 emesso in data 08/01/2011 dal Tribunale di Catania, trascritto a Catania il 12/04/2012 ai nn. 19176/15800 da potere di privati. A questi ultimi il bene era pervenuto per giusti titoli anteriori al ventennio.

7. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI (quesito f)

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso i competenti uffici dell'Agenzia del territorio di Catania, emergono le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sulla proprietà della bottega pignorata nel Comune di Giarre, censita al foglio 58, part. 309, sub 1, cat. C/1:

1. **ipoteca** volontaria iscritta in Catania in data 06/10/2014 ai nn. 37417/3702 per euro 200.000,00 a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] nascente da scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio [REDACTED]



2. **trascrizione** in data 02/05/2019 ai [REDACTED] di verbale di pignoramento immobiliare del [REDACTED] emesso da Pubblico Ufficiale del Tribunale di Catania.

8. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E REGOLARITA' (quesito g)

L'immobile oggetto di pignoramento è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Giarre (Ct) al foglio 58, part. 309, sub 1, cat. C/1, con ultima pianta deposita in catasto in data 14/04/2005 con prot. CT0101145. In sede di sopralluogo, sono state rilevate le seguenti difformità tra la pianta depositata in catasto e lo stato dei luoghi:

- l'ufficio rappresentato nella pianta catastale non è presente sui luoghi;
- è presente in corrispondenza dell'ex ufficio un soppalco, raggiungibile tramite piccola scala a chiocciola in ferro, di superficie pari a circa mq 10,00;
- struttura in metallo e vetro posta a formare un filtro in corrispondenza della luce principale;
- su porzione del cortile esterno insistono pareti realizzate con struttura metallica e cartongesso a delimitazione di un vano pari a circa mq 15,00.

Proponendosi la riduzione in pristino dei luoghi non si ritiene necessario effettuare alcuna variazione catastale.

9. REGOLARITÀ URBANISTICA (quesiti h-i)

La bottega oggetto di stima risulta regolare in forza di autorizzazione n.5/2005 del 23/03/2005 rilasciata dal Comune di Giarre per cambio di destinazione d'uso a locale commerciale e della successiva autorizzazione di agibilità rilasciata in data 19/05/2005.

Per quanto osservato sui luoghi risultano le seguenti difformità:



- l'ufficio rappresentato nella pianta non è più presente;

- è presente un soppalco di superficie pari a circa 10,00 mq raggiungibile con piccola scala a chiocciola in ferro;

- si riscontra chiusura del cortile esterno con struttura metallica zincata leggera e copertura a falde il tutto rivestito alle pareti con pannellature in lastre ondulate semitrasparenti ed in copertura con pannelli coibentati tipo sandwich.

- realizzazione, su porzione di cortile esterno, di n.2 pareti con struttura metallica e cartongesso poste a delimitazione di vano con superficie di circa 15,00 mq.

In merito ai manufatti non regolari si propone la riduzione in pristino dei luoghi.

10. DOMANDA DI SANATORIA (quesito j)

Come detto, ai fini della regolarizzazione si propone la riduzione in pristino dei luoghi con presentazione di pratica urbanistica al Comune di Giarre per esecuzione delle seguenti opere edili:

- dismissione della copertura presente nel cortile;

- dismissione delle pareti in cartongesso a delimitazione del vano nel cortile;

- dismissione di scala e soppalco;

- dismissione di infisso in metallo e vetro posto a formare filtro in corrispondenza dell'apertura principale.

Non si ritiene indispensabile la riconfigurazione dell'ufficio nella medesima posizione originaria, in tal caso si renderà necessaria una variazione catastale in aggiornamento.

Per la pratica amministrativa da presentarsi dovranno essere corrisposti (secondo le vigenti tariffe) i seguenti oneri: € 60 per diritti di segreteria; € 1.000 per sanzioni. Si stimano inoltre circa € 3.740 per lavori ed € 1.000 per onorari professionali per complessivi € 5.800 (cinquemilaottocento/00).



11. STATO D'USO DEI BENI (quesito K)

La bottega è risultata al momento del sopralluogo sgombra e non utilizzata.

12.1 DESCRIZIONE DEI BENI (quesito L)

La bottega oggetto di pignoramento costituisce parte di un fabbricato con strutture portanti di tipo misto avente due elevazioni fuori terra. La bottega è prospiciente la Via Principe di Piemonte con due accessi ai civici nn. 12 e 14. Il fabbricato si colloca in tessuto urbano di media bassa densità caratterizzato da edifici residenziali con due o tre elevazioni fuori terra in località Macchia di Giarre. La qualità edilizia nell'intorno è discreta. Nelle immediate vicinanze sono presenti l'Ufficio Postale, la Chiesa Maria SS. Della Provvidenza, l'Istituto Comprensivo "G.Ungaretti", l'Istituto Professionale "A. Mazzei", il Parco Giardino di Macchia e sono presenti diverse attività commerciali.

L'immobile possiede pianta assimilabile ad un rettangolo allungato con un primo ampio vano principale di circa 119 mq e retrostante cortile di circa 137 mq. L'altezza interna risulta variabile per la presenza di controsoffitti ma il vano (nella porzione misurabile) presenta un'altezza a solaio di circa m 4,50. Come detto in precedenza, insistono sui luoghi: un soppalco, una scala metallica, un infisso/filtro, un vano delimitato da pareti in cartongesso in corrispondenza del cortile ed opere di chiusura delle stesse da ridursi in pristino. Il vano principale è dotato di un blocco servizi costituito da: spogliatoio, deposito, anti-wc e wc della complessiva superficie di circa 11 mq. Nella bottega rimane a vista l'ingombro del corpo scala che conduce al piano primo. La bottega risulta rifinita con finiture di tipo civile, con controsoffitti di tipo modulare 60x60, le pareti di bagno e anti-bagno sono rivestite con piastrelle, gli infissi interni sono realizzati in alluminio e vetro o in pvc "a soffietto", quelli esterni in metallo e vetro con saracinesche metalliche avvolgibili a dotazione di entrambe le



aperture su strada. E' stata rinvenuta presso il Comune di Giarre documentazione relativa alle dichiarazioni di conformità degli impianti.

Lo stato di conservazione risulta nel complesso buono al netto della presenza di umidità di risalita su alcune pareti.

12.2 CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI (quesito L)

La stima viene effettuata considerando la condizione di fatto con avvenuta riduzione in pristino dei luoghi. Al valore determinato sono poi detratti i costi per l'eliminazione delle difformità riscontrate.

Ai fini della stima di cui al successivo paragrafo, si provvede al calcolo della "superficie commerciale" degli immobili secondo la norma UNI 15733/2011 e le circolari dell'Agenzia delle Entrate ovvero:

- a) 100% delle superfici calpestabili,
- b) 100% delle pareti divisorie interne,
- c) 100% delle superfici relative alle pareti perimetrali, con la limitazione che la superficie di cui al punto c) deve essere computata non oltre il 10% della somma delle superfici di cui ai punti a) e b).
- d) 30% delle aree scoperte.

Bottega

Risultando per la bottega la superficie di cui ai punti a+b pari a mq 130,90 e la superficie di cui al punto c pari a mq 15,80 (ovvero maggiore del 10% della somma di a+b) si ottiene la superficie dell'immobile dall'espressione $a+b+(10\%(a+b))$.

$$\text{mq } 130,90 + \text{mq } 13,09 = \text{mq } 144,00$$

Risultando la superficie dell'intera unità immobiliare pari a mq 144,00 ed essendo l'immobile dotato di un'area scoperta di superficie pari a mq 137,00, si



ricava la superficie ponderata dell'area scoperta dall'espressione:

$$\text{mq } 137,00 \times 0,30 = \text{mq } 41,10$$

da cui si ottiene una superficie commerciale dell'immobile calcolata ai sensi della norma UNI 10750 pari a:

$$\text{mq } 144,00 + \text{mq } 41,10 = \text{mq } 185 \text{ (in cifra tonda)}$$

13. STIMA DEGLI IMMOBILI. (quesito m)

La stima dei beni viene effettuata attraverso il criterio del "valore di mercato".

Tale criterio è stato declinato in due distinti procedimenti:

- Sintetico con valutazione ponderata a partire dalle rilevazioni della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;
- Comparazione diretta con i beni simili o assimilabili presenti nello stesso mercato di riferimento.

VALORE DI MERCATO CON PROCEDIMENTO SINTETICO (V_{A1})

Stando alla classificazione di riferimento gli immobili in argomento ricadono nella zona D/6, micro zona n.5, periferica/Frazioni Macchia di Giarre – Sciara-Trepunti. L'ultima rilevazione registrata dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle Entrate per tale zona risale al I semestre del 2022. Stando ai dati pubblicati il valore di mercato per i negozi aventi uno stato conservativo "ottimo" oscilla tra € 560 e € 940 al mq di superficie lorda. In considerazione delle caratteristiche della zona in esame e delle caratteristiche intrinseche dell'immobile si ritiene congruo assegnare un valore al mq pari a € 800 al mq.

In considerazione di tale valore – calcolata la consistenza dell'immobile al precedente paragrafo 12.2 – si ottiene:

$$V_{A1} = \text{mq } 185,00 \times 800/\text{mq} = € 148.000,00$$

VALORE DI MERCATO PER COMPARAZIONE DIRETTA (V_{A2})



La stima del valore di mercato del bene per comparazione diretta ha reso necessaria l'acquisizione di dati relativi a beni ad esso simili, per destinazione d'uso, vetustà, superficie commerciale presso gli operatori del settore immobiliare operanti nella zona. Dai dati acquisiti discende un valore di mercato di 850,00 al mq. da cui risulta:

$$V_{A2} = \text{mq } 185,00 \times 850/\text{mq} = \text{€ } 157.250,00$$

Valore di mercato della bottega (V_A).

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento, nelle condizioni di stato in cui si trova, è pertanto dato dalla media dei valori desunti dai metodi di stima esposti in precedenza da cui:

$$V_A = (V_{A1} + V_{A2})/2 = (\text{€ } 148.000,00 + \text{€ } 157.250,00)/2 = \text{€ } 152.625,00$$

* * * * *

Detratto da tale valore il costo di € 5.800 per la regolarizzazione (cfr. paragrafo 10) si ottiene:

$$\text{€ } 152.625,00 - \text{€ } 5.800,00 = \text{€ } 146.825,00$$

* * * * *

tale valore va ridotto nella misura del 15% per l'assenza di garanzie per vizi del bene venduto (come richiesto dal punto "m" del mandato) si ottiene così per la bottega in cifra tonda il valore di:

$$\text{€ } 125.000 \text{ (centoventicinquemila/00). In cifra tonda}$$

* * * * *

14. PIANO DI VENDITA (Quesito n)

LOTTO UNICO – Bottega

Piena proprietà della bottega sita in Giarre (Ct), via Principe di Piemonte nn.12-14, piano terra – censito al N.C.E.U. al foglio 58, part. 309, sub 1, cat. C/1.



€ 125.000 (centoventicinquemila/00).

* * * * *

15. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Quesito o)

Si produce all'allegato 07 la documentazione fotografica.

* * * * *

16. CONCLUSIONI

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte e nei termini quanto richiesto dal mandato, il sottoscritto rassegna la presente relazione di consulenza rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento ed approfondimento.

Acireale, 17/11/2022

Il C.T.U.

Arch. Giuseppe Mazzeo

ALLEGATI:

- all. 01 - Dati del debitore esecutato;
- all. 02 - Verbale di sopralluogo;
- all. 03 - Estratto di mappa catastale;
- all. 04 - Visura storica fg.58 – p.lla 309 – sub.1;
- all. 05 - Pianta catastale fg.58 – p.lla 309 – sub.1;
- all. 06 - Pianta stato di fatto;
- all. 07 - Documentazione fotografica Bottega;
- all. 08 - Agibilità del 19/05/2005;
- all. 09 - Elenco delle formalità pregiudizievoli.

