

TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

n.ro 230/2018 R.G. ES.

Creditore originario – BANCO BPM S.P.A

Creditore procedente – LEVITICUS SPV S.R.L.

Quale mandataria di GARDANT LIBERTY SEVICING S.P.A.

G.E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli

C.T.U.

ING. FILIPPO CHIARENZA



Ing. Filippo Chiarenza
Via Giacomo Leopardi, 103
95127 Catania (CT)
studioing.chiarenza@gmail.com

TRIBUNALE DI CATANIA
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione tecnica nella Procedura esecutiva immobiliare n.ro **230/2018** R.G.Es.
promossa originariamente da **BANCO BPM S.p.a. – Creditore procedente**
LEVITICUS SPV S.r.l., quale mandataria GARDANT LIBERTY SERVICING
S.P.A.

INDICE

<u>1. INCARICO E PREMESSA</u>	<u>3</u>
<u>2. BENI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE</u>	<u>10</u>
<u>3. RISPOSTA AI QUESITI</u>	<u>14</u>
<u>4. CONCLUSIONI</u>	<u>51</u>
<u>5. ELENCO ALLEGATI</u>	<u>52</u>



Ing. Filippo Chiarenza
Via Giacomo Leopardi, 103
95127 Catania (CT)
studioing.chiarenza@gmail.com

1. INCARICO E PREMESSA

Con Decreto di fissazione udienza, il Giudice delle Esecuzioni - Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli - in data 01.02.2024 nominava lo scrivente C.T.U. quale esperto per la stima dei beni pignorati, conferendogli relativo incarico.

Il sottoscritto, dopo aver accettato l'incarico conferito in data 02.02.2024, ha inviato una raccomandata A/R all'esecutato ed una PEC ai creditori, fissando le operazioni peritali per il giorno 26.02.2024, alle ore 15:30.

Tale raccomandata non è mai stata ricevuta dall'esecutato (vedi allegati). Nella data suddetta, lo scrivente si è recato sui luoghi (vedi verbale operazioni peritali n.1) ma non gli è stato possibile procedere all'ispezione degli immobili, stante l'assenza dell'esecutato.

Lo scrivente, dopo aver preso contatto con alcuni residenti dell'edificio ove sono ubicati gli immobili oggetto della presente, veniva informato dagli stessi che l'esecutato ed i suoi familiari occupavano da tempo l'immobile.

A seguito di ciò, lo scrivente apponeva sulla porta d'ingresso una comunicazione con la quale invitava l'esecutato, o comunque il conduttore dell'immobile, a contattare telefonicamente questo CTU in modo da fissare la data per un nuovo accesso, onde evitare di ricorrere all'ausilio della Forza Pubblica.



Ing. Filippo Chiarenza
Via Giacomo Leopardi, 103
95127 Catania (CT)
studioing.chiarenza@gmail.com

Successivamente, invero, lo scrivente veniva contattato dall'attuale conduttore dell'immobile, presentatosi come il figlio dell'esecutato, che si diceva disponibile a fissare una nuova data per il sopralluogo, la quale veniva individuata nel giorno 29.02.2024, alle ore 15:30.

Venivano, pertanto, inviate raccomandate urgenti all'esecutato e messaggi PEC ai creditori, per informarli della nuova data d'inizio delle operazioni peritali.

Il 29.02.2024, alla presenza dell'attuale conduttore dell'immobile - [REDACTED] (vd. nella "Generalità occupanti immobile") - è stato possibile procedere all'ispezione degli immobili ... *come riportato nell'Atto di Pignoramento Immobiliare* ...:

- *"Immobile N.1 - Appartamento sito in Catania (CT), Via Pozzo Mulino 22, distinto al catasto Fabbricati del Comune di Catania (CT) al foglio 69, particella 137 sub 6, cat. A/5, consistenza vani 2, interno B, piano terra";*
- *"Immobile N.2 - Garage sito in Catania (CT), Via Pozzo Mulino 22, distinto al catasto Fabbricati del Comune di Catania (CT) al foglio 69, particella 137 sub 5, cat. C/6, consistenza 27 mq, piano terra".*

Il Giudice delle Esecuzioni, per la procedura in oggetto, ha sottoposto allo scrivente C.T.U. i seguenti quesiti:

a. **"identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze e accessori, indicandone i dati catastali e 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;"

Tribunale di Catania – Sezione Esecuzioni Immobiliari

*Relazione di consulenza tecnica nella procedura esecutiva immobiliare
n.ro 230/2018 R.G. Es.*

Creditore originario – Banco BPM S.p.a.

*Creditore procedente – Leviticus SPV s.r.l. quale mandataria di Gardant Liberty Servicing s.p.a
G. E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli*



Ing. Filippo Chiarenza
Via Giacomo Leopardi, 103
95127 Catania (CT)
studioing.chiarenza@gmail.com

- 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 l’impossibilità di procedere a un completo accertamento per l’**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 all’**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 e indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza d’idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;”

Tribunale di Catania – Sezione Esecuzioni Immobiliari

*Relazione di consulenza tecnica nella procedura esecutiva immobiliare
n.ro 230/2018 R.G. Es.*

Creditore originario – Banco BPM S.p.a.

*Creditore procedente – Leviticus SPV s.r.l. quale mandataria di Gardant Liberty Servicing s.p.a
G. E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli*



Ing. Filippo Chiarenza
Via Giacomo Leopardi, 103
95127 Catania (CT)
studioing.chiarenza@gmail.com

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 d’istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;”

j. “verifichi, inoltre, ai fini dell’**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 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;”

k. “accerti se i **beni pignorati siano abitati 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**).”

l. “elenchi e **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 e i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e

Tribunale di Catania – Sezione Esecuzioni Immobiliari

*Relazione di consulenza tecnica nella procedura esecutiva immobiliare
n.ro 230/2018 R.G. Es.*

Creditore originario – Banco BPM S.p.a.

*Creditore procedente – Leviticus SPV s.r.l. quale mandataria di Gardant Liberty Servicing s.p.a
G. E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli*



Ing. Filippo Chiarenza
Via Giacomo Leopardi, 103
95127 Catania (CT)
studioing.chiarenza@gmail.com

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;"

m. "determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; **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 e il 20 % del valore stimato;**"

n. "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;"

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

p." 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;"

q. "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

Tribunale di Catania – Sezione Esecuzioni Immobiliari

*Relazione di consulenza tecnica nella procedura esecutiva immobiliare
n.ro 230/2018 R.G. Es.*

Creditore originario – Banco BPM S.p.a.

*Creditore procedente – Leviticus SPV s.r.l. quale mandataria di Gardant Liberty Servicing s.p.a
G. E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli*



Ing. Filippo Chiarenza
Via Giacomo Leopardi, 103
95127 Catania (CT)
studioing.chiarenza@gmail.com

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 a 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.”

Il G.E. disponeva in favore dell'esperto il pagamento di un **ACCONTO** pari ad **Euro 500,00** che poneva a carico della parte procedente, ovvero di altro intervenuto munito di titolo esecutivo, da corrispondersi non oltre l'inizio delle operazioni peritali **(sebbene il mancato versamento dell'acconto non avrebbe costituito giustificato motivo del ritardo nel deposito della relazione.)**

Il Giudice dell'Esecuzione, infine, **autorizzava** l'esperto:

- ad eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture o enti pubblici;
- ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia di atti e documenti ivi depositati, con anticipazione delle spese;



Ing. Filippo Chiarenza
Via Giacomo Leopardi, 103
95127 Catania (CT)
studioing.chiarenza@gmail.com

- ad avvalersi, ove necessario, del mezzo proprio, con esonero della P.A. da qualsiasi responsabilità;
- ad avvalersi della collaborazione di un ausiliario **solo** ove assolutamente necessario all'espletamento del mandato e previa presentazione di specifica istanza motivata, cui andrà allegato il preventivo dell'onorario del collaboratore, da sottoporre al vaglio del G.E.

Tribunale di Catania – Sezione Esecuzioni Immobiliari

*Relazione di consulenza tecnica nella procedura esecutiva immobiliare
n.ro 230/2018 R.G. Es.*

Creditore originario – Banco BPM S.p.a.

*Creditore procedente – Leviticus SPV s.r.l. quale mandataria di Gardant Liberty Servicing s.p.a
G. E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli*



Ing. Filippo Chiarenza
Via Giacomo Leopardi, 103
95127 Catania (CT)
studioing.chiarenza@gmail.com

2. BENI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Immobile N.1 - “Appartamento sito in Catania (CT), Via Pozzo Mulino n.22, distinto al catasto Fabbricati del Comune di Catania (CT) al foglio 69, particella 137 sub 6, cat. A/5, consistenza vani 2, interno B, piano terra”;

L’immobile oggetto della valutazione è ubicato nel Comune di Catania (CT), in una zona facente parte del centro storico, non molto distante da piazza Duomo, al confine con il quartiere “San Critofofo” (vd. “Allegati” • FOTO AEREE: 2.2 e 2.3 • ESTRATTO DI MAPPA: 2.4) e consiste in un appartamento (Cat. A/5) di due vani sito al piano terra di una piccola costruzione adibita a condominio, con ingresso principale in via Pozzo Mulino n.22.

Il fabbricato - all’interno del quale è situato l’immobile – si sviluppa su tre elevazioni fuori terra; dalla tipologia di fregi e finiture si stima che lo stesso sia stato edificato tra la fine dell’ottocento e gli inizi del novecento.

La struttura è del tipo in muratura portante con solai a volte, tamponature in muratura con blocchi di pietra squadrata e copertura a falde inclinate in struttura in legno, con soprastante manto di tegole.

L’accesso all’immobile oggetto della perizia è consentito attraverso un portone condominiale in acciaio - posto al piano terra - con ingresso da via Pozzo Mulino al civico 22, che immette - passando per un androne - verso uno spazio scoperto condominiale dal quale, poi, si accede agli immobili al piano terra (vd. “Allegati” •



Ing. Filippo Chiarenza
Via Giacomo Leopardi, 103
95127 Catania (CT)
studioing.chiarenza@gmail.com

PLANIMETRIA IMMOBILE DA RILIEVO - STATO DI FATTO: 2.5.1).

L'accesso ai piani superiori dello stabile è garantito da una scala interna con accesso dall'androne condominiale coperto.

Nello spazio scoperto condominiale, dal quale si ha accesso ad entrambi gli immobili oggetto della presente, si trovano anche sette piccoli depositi/cantinette ognuna di pertinenza degli immobili facenti parti del condominio, ivi compreso quello in questione, che tuttavia non risultano essere catastati.

All'atto dell'ispezione il bene appariva in carenti condizioni di manutenzione.

Sono state riscontrate difformità urbanistiche e catastali per le quali si rimanda agli specifici paragrafi, insieme alla descrizione approfondita dell'immobile, tra le quali annoveriamo la fusione con l'altra unità immobiliare oggetto della presente, realizzata senza alcun titolo autorizzativo.

Gli immobili ricadono all'interno di un'area designata dal PRG del comune di Catania (CT) come zona A – centro storico, e rientrante nello studio di dettaglio del centro storico L.R. 13 del 10 luglio 2015.

Immobile N.2 - “Garage sito in Catania (CT), Via Pozzo Mulino n.22, distinto al catasto Fabbricati del Comune di Catania (CT) al foglio 69, particella 137 sub 5, cat. C/6, consistenza 27 mq, piano terra”.

L'immobile oggetto della valutazione è ubicato nel Comune di Catania (CT), in



Ing. Filippo Chiarenza
Via Giacomo Leopardi, 103
95127 Catania (CT)
studioing.chiarenza@gmail.com

una zona facente parte del centro storico, non molto distante da piazza Duomo, al confine con il quartiere “San Critofofo” (vd. “Allegati” • FOTO AEREE: 2.2 e 2.3 • ESTRATTO DI MAPPA: 2.4) e consiste in un garage (C/6), sito al piano terra, di una piccola costruzione adibita a condominio con ingresso principale in via Pozzo Mulino n.22.

Il fabbricato - all’interno del quale è situato l’immobile – si sviluppa su tre elevazioni fuori terra; dalla tipologia di fregi e finiture si stima che lo stesso sia stato edificato tra la fine dell’ottocento e gli inizi del novecento.

La struttura è del tipo in muratura portante con solai a volte, tamponature in muratura con blocchi di pietra squadrata e copertura a falde inclinate in struttura in legno, e con soprastante manto di tegole.

L’accesso all’immobile oggetto della perizia è consentito attraverso un portone condominiale in acciaio - posto al piano terra - con ingresso da Pozzo Mulino al civico 22, che immette, passando da un androne, verso uno spazio scoperto condominiale dal quale, poi, si accede agli immobili al piano terra (vd. “Allegati” • PLANIMETRIA IMMOBILE DA RILIEVO - STATO DI FATTO: 2.5.1).

L’accesso ai piani superiori dello stabile è garantito da una scala interna con accesso dall’androne condominiale coperto.

Nello spazio scoperto condominiale, dal quale si ha accesso ad entrambi gli immobili oggetto della presente, si trovano anche sette piccoli depositi/cantinette ognuna di



Ing. Filippo Chiarenza
Via Giacomo Leopardi, 103
95127 Catania (CT)
studioing.chiarenza@gmail.com

pertinenza degli immobili facenti parti del condominio.

Si chiarisce sin da subito che l'immobile in oggetto, pur avendo destinazione d'uso garage, è utilizzato a tutti gli effetti come abitazione. Invero, attraverso l'apertura di una porta nel muro di confine con l'altra unità immobiliare oggetto della presente, è stata creata una congiunzione tra i due ambienti (fusione), realizzata senza alcun titolo autorizzativo (vd. "Allegati" • PLANIMETRIA IMMOBILE DA RILIEVO - STATO DI FATTO: 2.5.1).

All'atto dell'ispezione, il bene appariva in carenti condizioni di manutenzione. Sono state riscontrate difformità urbanistiche e catastali per le quali si rimanda agli specifici paragrafi, insieme alla descrizione approfondita dell'immobile.

Gli immobili ricadono all'interno di un'area designata dal PRG del comune di Catania (CT) come zona A – centro storico, e rientrante nello studio di dettaglio del centro storico L.R. 13 del 10 luglio 2015.



3. RISPOSTA AI QUESITI

a. “**identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze e accessori, indicandone i dati catastali e 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;”

Immobile N.1 – Appartamento sito in Via Pozzo Mulino n.22 - Interno B, Catania (CT)
– F. 69 P. 137 S. 6

Dalle indagini effettuate dallo scrivente, attraverso la documentazione catastale (visura, visura storica ed estratto di mappa) ed il sopralluogo eseguito, risulta che l’immobile - sottoposto a pignoramento e trascritto - è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Catania (CT) al foglio 69, particella 137, sub. 6, piano terra - cat.A/5 - classe 6 – consistenza 2 vani, 47 mq – 44 mq escluso aree scoperte (vedi “Allegati” • PLANIMETRIA CATASTALE: 2.1.1 • ESTRATTO DI MAPPA: 2.4 • VISURA ATTUALE PER SOGGETTO: 2.6 • VISURA STORICA: 2.7.1).

FGL.	P.LLA	SUB.	P.NO	CAT. – CL.	CONS.	SUP. CAT.	RENDITA
69	137	6	T	A/5	2 vani	47 mq	€ 64,04

L’immobile risulta intestato a:

- [REDACTED] (vedi “Generalità degli esecutati) –

Proprietà per 1/1;



Ing. Filippo Chiarenza
Via Giacomo Leopardi, 103
95127 Catania (CT)
studioing.chiarenza@gmail.com

Dall'esame dell'estratto di mappa, della planimetria e della visura catastale si può asserire che la consistenza dell'immobile è di 2 vani e 47 mq, dei quali 44 mq escluso aree scoperte.

Risulta, altresì, pertinenza dell'immobile un piccolo deposito di circa 2 mq, posto nel cortile al piano terra, che tuttavia non appare regolarmente iscritto a catasto.

Per ciò che attiene la distribuzione interna dell'immobile, nonché i confini verso gli spazi esterni ed interni, si segnalano delle discrepanze tra lo stato di fatto e quello documentale che lo scrivente ha evidenziato nelle planimetrie allegate alla presente.

Tutto ciò premesso, si può affermare che non vi è conformità tra i dati rilevati in sede di sopralluogo e quelli emergenti dai certificati (visura, planimetria ed estratto di mappa), come meglio verrà specificato al punto "i" della relazione di stima.

Immobile N.2 – Garage sito in Via Pozzo Mulino n.22, Catania(CT) – F. 69 P. 137 S. 5

Dalle indagini svolte dallo scrivente, attraverso la documentazione catastale (visura, visura storica ed estratto di mappa) ed il sopralluogo eseguito, risulta che l'immobile, sottoposto a pignoramento e trascritto, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Catania (CT) al foglio 69, particella 137, sub. 5, piano terra - cat.C/6 - classe 7 – consistenza 27 mq (vedi "Allegati" ● PLANIMETRIA CATASTALE: 2.1.2 ●

Tribunale di Catania – Sezione Esecuzioni Immobiliari

*Relazione di consulenza tecnica nella procedura esecutiva immobiliare
n.ro 230/2018 R.G. Es.*

Creditore originario – Banco BPM S.p.a.

*Creditore procedente – Leviticus SPV s.r.l. quale mandataria di Gardant Liberty Servicing s.p.a
G. E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli*



Ing. Filippo Chiarenza
Via Giacomo Leopardi, 103
95127 Catania (CT)
studioing.chiarenza@gmail.com

ESTRATTO DI MAPPA: 2.4 • VISURA ATTUALE PER SOGGETTO: 2.6 •
VISURA STORICA: 2.7.2).

FGL.	P.LLA	SUB.	P.NO	CAT. – CL.	CONS.	SUP. CAT.	RENDITA
69	137	5	T	C/6	27 mq	27 mq	€ 110,16

L'immobile risulta intestato a:

- [REDACTED] (vedi "Generalità degli esecutati) –

Proprietà per 1/1.

Dall'analisi dell'estratto di mappa, della planimetria e della visura catastale si può evincere che la consistenza dell'immobile è 27 mq.

Sin da subito va notato che l'immobile, pur avendo destinazione d'uso garage, è utilizzato a tutti gli effetti come abitazione. Invero, tramite l'apertura di una porta verso l'ulteriore unità immobiliare oggetto della presente, i due immobili sono stati unificati.

Tale modifica è stata eseguita senza la presentazione di alcun titolo autorizzativo, necessario per la realizzazione, e senza aggiornamento dell'elaborato catastale. Inoltre si rileva la realizzazione di un ammezzato e di un bagno, privi – anche in tale caso – di titolo autorizzativo.



Ing. Filippo Chiarenza
Via Giacomo Leopardi, 103
95127 Catania (CT)
studioing.chiarenza@gmail.com

Tutto ciò premesso, si può asserire che non vi è conformità tra i dati rilevati in sede di sopralluogo e quelli emergenti dai certificati (visura, planimetria ed estratto di mappa), come meglio verrà specificato al punto “i” della presente relazione di stima.

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;”

Lo scrivente C.T.U., esaminando la documentazione contenuta nel fascicolo della procedura in oggetto, ha verificato che il pignoramento del 01/03/2018 rep. n° 1488/1, promosso da SYNERGY KEY s.r.l. (in qualità di procuratore speciale di Banco BPM S.p.a. – creditore originario) ha colpito per intero gli immobili di proprietà esclusiva del [REDACTED] quale parte datrice di Ipoteca del contratto di mutuo ipotecario.

I dati identificativi degli immobili, indicati nel pignoramento del 07/02/2018 rep. n° 1488/1, sono corrispondenti ai dati riportati nella trascrizione del pignoramento del 01/03/2018 registrata ai n.ri 11446 del Registro Generale e 8635 del Registro Particolare.

Immobile N.1 – Appartamento sito in Via Pozzo Mulino n.22 - Interno B, Catania (CT)
– F. 69 P. 137 S. 6



Ing. Filippo Chiarenza
Via Giacomo Leopardi, 103
95127 Catania (CT)
studioing.chiarenza@gmail.com

Risulta verificata la correttezza dei contenuti dell'atto di pignoramento e della relativa nota di trascrizione. Il pignoramento ha colpito quote spettanti il debitore: **la quota in capo al [REDACTED] è pari ad 1/1 della piena proprietà.**

Immobile N.2 – Garage sito in Via Pozzo Mulino n.22, Catania(CT) – F. 69 P. 137 S. 5

Risulta verificata la correttezza dei contenuti dell'atto di pignoramento e della relativa nota di trascrizione. Il pignoramento ha colpito quote spettanti il debitore: **la quota in capo al [REDACTED] è pari ad 1/1 della piena proprietà.**

- N. B. Quanto riportato è stato rilevato dalla “relazione notarile” in atti, “dall’atto di pignoramento”- anch’esso in atti - e dalla “nota di trascrizione”, nonché dalla “ispezione ipotecaria”.

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;”

Immobile N.1 – Appartamento sito in Via Pozzo Mulino n.22 - Interno B, Catania (CT)
– F. 69 P. 137 S. 6



Ing. Filippo Chiarenza
Via Giacomo Leopardi, 103
95127 Catania (CT)
studioing.chiarenza@gmail.com

La proprietà del bene in capo al debitore sig. [REDACTED]

[REDACTED] risulta verificata per una **quota pari ad 1/1 della piena proprietà.**

Immobile N.2 – Garage sito in Via Pozzo Mulino n.22, Catania(CT) – F. 69 P. 137 S. 5

La proprietà del bene in capo al debitore sig. [REDACTED]

[REDACTED] risulta verificata per una **quota pari ad 1/1 della piena proprietà.**

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, pertanto, sono entrambi intestati a:

- [REDACTED] (vedi “Generalità degli esecutati) –

Proprietà per 1/1. Dalle ricerche fatte dallo scrivente, lo stato civile risulta essere ignoto.

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;”

Immobile N.1 – Appartamento sito in Via Pozzo Mulino n.22 - Interno B, Catania (CT)
– F. 69 P. 137 S. 6

L'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Catania (CT) al foglio 69, particella 137, sub. 6 è pervenuto al [REDACTED], per la quota dell'intero in piena proprietà, giusto atto di compravendita a rogito del Notaio - Dott. Marco Cannizzo



Ing. Filippo Chiarenza
Via Giacomo Leopardi, 103
95127 Catania (CT)
studioing.chiarenza@gmail.com

– in data 07/05/2007, rep.n. 37609/20819 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania in data 08/05/2007 al n. 19425 di formalità dalle signore [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], alle quali pervenne – a sua volta - giusto atto di compravendita a rogito del Notaio Salvatore Lazzara di Catania in data 14/11/2002 rep.n. 92726 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania in data 23/11/2002, al n. 33041, di formalità dai [REDACTED]
[REDACTED]; a costoro la proprietà dell'immobile, a sua volta, pervenne giusto atto di compravendita a rogito del Notaio Vigneri Paolo di Catania in data 24/01/1979 rep.n. 391525, e successiva riunione di usufrutto in morte della signora [REDACTED].

Immobile N.2 – Garage sito in Via Pozzo Mulino n.22, Catania(CT) – F. 69 P. 137 S. 5

L'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Catania (CT) al foglio 69, particella 137, sub. 6 è pervenuto al [REDACTED], per la quota dell'intero in piena proprietà, giusto atto di compravendita a rogito del Notaio - Dott. Marco Cannizzo – in data 07/05/2007, rep.n. 37609/20819 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania in data 08/05/2007 al n. 19425 di formalità dalle [REDACTED]
[REDACTED]

Tribunale di Catania – Sezione Esecuzioni Immobiliari

*Relazione di consulenza tecnica nella procedura esecutiva immobiliare
n.ro 230/2018 R.G. Es.*

Creditore originario – Banco BPM S.p.a.

*Creditore procedente – Leviticus SPV s.r.l. quale mandataria di Gardant Liberty Servicing s.p.a
G. E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli*



Ing. Filippo Chiarenza
Via Giacomo Leopardi, 103
95127 Catania (CT)
studioing.chiarenza@gmail.com

Immobile N.1 – Appartamento sito in Via Pozzo Mulino n.22 - Interno B, Catania (CT)

– F. 69 P. 137 S. 6

Agli esiti degli accertamenti ipotecari si evidenziano i seguenti gravami:

- TRASCRIZIONE del 23/11/2002 - Registro Particolare 33041 Registro Generale 44260

Pubblico ufficiale LAZZARA SALVATORE Repertorio 92726 del 14/11/2002 ATTO

TRA VIVI – COMPRAVENDITA;

- TRASCRIZIONE del 08/05/2007 - Registro Particolare 19425 Registro Generale 33575

Pubblico ufficiale CANNIZZO MARCO Repertorio 37609/20819 del 07/05/2007 ATTO

TRA VIVI – COMPRAVENDITA;

- ISCRIZIONE del 08/05/2007 - Registro Particolare 9417 Registro Generale 33576

Pubblico ufficiale CANNIZZO MARCO Repertorio 37610/20820 del 07/05/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a

favore della Banca Popolare di Novara S.p.a., con sede in Novara, codice fiscale

01848410039, contro [REDACTED]

[REDACTED];

- TRASCRIZIONE del 22/05/2012 - Registro Particolare 21327 Registro Generale 25981

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 22/3289 del 02/07/1997 ATTO

PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;



Ing. Filippo Chiarenza
Via Giacomo Leopardi, 103
95127 Catania (CT)
studioing.chiarenza@gmail.com

- TRASCRIZIONE del 22/03/2018 - Registro Particolare 8635 Registro Generale 11446

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 1488/2018 del 01/03/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a favore del BANCO BPM SPA, con sede in Milano, codice fiscale 09722490969, contro

[REDACTED]
[REDACTED].

Immobile N.2 – Garage sito in Via Pozzo Mulino n.22, Catania(CT) – F. 69 P. 137 S. 5

Dalle risultanze degli accertamenti ipotecari si evidenziano i seguenti gravami:

- TRASCRIZIONE del 23/11/2002 - Registro Particolare 33041 Registro Generale 44260

Pubblico ufficiale LAZZARA SALVATORE Repertorio 92726 del 14/11/2002 ATTO

TRA VIVI – COMPRAVENDITA;

- TRASCRIZIONE del 08/05/2007 - Registro Particolare 19425 Registro Generale 33575

Pubblico ufficiale CANNIZZO MARCO Repertorio 37609/20819 del 07/05/2007 ATTO

TRA VIVI – COMPRAVENDITA;

- ISCRIZIONE del 08/05/2007 - Registro Particolare 9417 Registro Generale 33576

Pubblico ufficiale CANNIZZO MARCO Repertorio 37610/20820 del 07/05/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a



Ing. Filippo Chiarenza
Via Giacomo Leopardi, 103
95127 Catania (CT)
studioing.chiarenza@gmail.com

favore della Banca Popolare di Novara S.p.a., con sede in Novara, codice fiscale

01848410039, contro [REDACTED]

[REDACTED];

- TRASCRIZIONE del 22/05/2012 - Registro Particolare 21327 Registro Generale 25981
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 22/3289 del 02/07/1997 ATTO
PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;

- TRASCRIZIONE del 22/03/2018 - Registro Particolare 8635 Registro Generale 11446
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 1488/2018 del 01/03/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
a favore del BANCO BPM SPA, con sede in Milano, codice fiscale 09722490969, contro

[REDACTED]

[REDACTED].

- N. B. Quanto riportato è stato rilevato dalla “relazione notarile” e dalla “ispezione
ipotecaria” in atti.

g. “provveda all'**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 e indispensabili al trasferimento del bene, in
particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in
mancanza d'idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se
strettamente necessario;”

Tribunale di Catania – Sezione Esecuzioni Immobiliari

*Relazione di consulenza tecnica nella procedura esecutiva immobiliare
n.ro 230/2018 R.G. Es.*

Creditore originario – Banco BPM S.p.a.

*Creditore procedente – Leviticus SPV s.r.l. quale mandataria di Gardant Liberty Servicing s.p.a
G. E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli*



Ing. Filippo Chiarenza
Via Giacomo Leopardi, 103
95127 Catania (CT)
studioing.chiarenza@gmail.com

Immobile N.1 – Appartamento sito in Via Pozzo Mulino n.22 - Interno B, Catania (CT)

– F. 69 P. 137 S. 6

Dalle indagini effettuate attraverso la documentazione catastale (visura, planimetria ed estratto di mappa) ed il sopralluogo eseguito, risulta che l'immobile, sottoposto a pignoramento e trascritto, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Catania (CT) Foglio 69 Particella 137 sub. 6 cat. A/5, classe 6 – consistenza 2 vani, 47 mq – 44 mq escluso aree scoperte – rendita Euro 64,04.

Per ciò che attiene la distribuzione interna dell'immobile, nonché i confini verso gli spazi esterni ed interni, si segnalano delle discrepanze tra lo stato di fatto e quello documentale, che lo scrivente ha evidenziato nelle planimetrie allegate alla presente, tra le quali si annovera la fusione con l'altra unità immobiliare (garage) oggetto della presente, realizzata senza alcun titolo autorizzativo (vedi "Allegati" • PLANIMETRIA IMMOBILE - STATO DI FATTO: 2.5.1).

Tutto ciò premesso, si può asserire che non vi è piena conformità tra i dati rilevati in sede di sopralluogo e quelli emergenti dai certificati, come meglio verrà specificato al punto "i" della presente relazione di stima (vedi "Allegati" • PLANIMETRIA CATASTALE: 2.1.1 • ESTRATTO DI MAPPA: 2.4.1 • VISURA ATTUALE PER SOGGETTO: 2.6 • VISURA STORICA: 2.7.1).



Ing. Filippo Chiarenza
Via Giacomo Leopardi, 103
95127 Catania (CT)
studioing.chiarenza@gmail.com

Immobile N.2 – Garage sito in Via Pozzo Mulino n.22, Catania (CT)– F. 69 P. 137 S. 5

Dalle indagini svolte attraverso la documentazione catastale (visura, planimetria ed estratto di mappa) ed il sopralluogo eseguito, risulta che l’immobile, sottoposto a pignoramento e trascritto, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Catania (CT) Foglio 69 Particella 137 sub. 5 cat. C/6, classe 7 – consistenza 27 mq – rendita Euro 110,16.

Sin da subito va notato che l’immobile, pur avendo destinazione d’uso garage, è utilizzato a tutti gli effetti come abitazione, infatti - tramite l’apertura di una porta verso l’ulteriore unità immobiliare, oggetto della presente - è stato unificato a quest’ultima.

Tale modifica è stata eseguita senza la presentazione di alcun titolo autorizzativo, necessario per la realizzazione, e senza aggiornamento dell’elaborato catastale. Vi sono, inoltre, discrepanze ulteriori che lo scrivente ha evidenziato nelle planimetrie allegate alla presente (vedi “Allegati” • PLANIMETRIA IMMOBILE - STATO DI FATTO: 2.5.1).

Tutto quanto premesso, si può affermare che non vi è piena conformità tra i dati rilevati in sede di sopralluogo e quelli emergenti dai certificati, come meglio verrà specificato al punto “i” della presente relazione di stima (vedi “Allegati” • PLANIMETRIA CATASTALE: 2.1.2 • ESTRATTO DI MAPPA: 2.4.2 • VISURA ATTUALE PER SOGGETTO: 2.6 • VISURA STORICA: 2.7.2).



Ing. Filippo Chiarenza
Via Giacomo Leopardi, 103
95127 Catania (CT)
studioing.chiarenza@gmail.com

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

L'area sulla quale insiste il fabbricato nel Comune di Catania (CT), è censita al N.C.T. al foglio 6 particella 137. Entrambi gli immobili oggetto dell'esecuzione fanno parte del medesimo fabbricato che, secondo il P.R.G. vigente (vedi "Allegati" • STRALCIO PRG: 2.9), rientra in zona "A" – Centro storico, che rientra nello studio di dettaglio del centro storico L.R. 13 del 10 luglio 2015 – isolato n. 283 – unità edilizia 016 (vedi "Allegati" • STRALCIO PRG-studio di dettaglio: 2.9.1).

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 d'istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;"

Immobile N.1 - "Appartamento sito in Catania (CT), Via Pozzo Mulino n.22 - Interno B, distinto al catasto Fabbricati del Comune di Catania (CT) al foglio 69, particella 137 sub 6, cat. A/5, consistenza vani 2, interno B, piano terra";

Immobile N.2 - "Garage sito in Catania (CT), Via Pozzo Mulino n.22, distinto al catasto Fabbricati del Comune di Catania (CT) al foglio 69, particella 137 sub 5, cat. C/6, consistenza 27 mq, piano terra".

Entrambi gli immobili oggetto dell'esecuzione sono stati realizzati in assenza di



Ing. Filippo Chiarenza
Via Giacomo Leopardi, 103
95127 Catania (CT)
studioing.chiarenza@gmail.com

Concessione Edilizia e fanno parte di un fabbricato che, dalla tipologia di fregi e finiture, si stima essere stato edificato tra la fine dell'ottocento e gli inizi del novecento.

Tuttavia, per ciò che attiene alla carenza di Concessione, facendo riferimento alla data di presentazione della planimetria catastale di primo impianto (depositata il 10/12/1939), si può affermare che l'immobile sia stato edificato prima della Legge 1150 del 17/08/1942, non necessitando – pertanto - di alcun titolo autorizzativo in quanto la Legittimazione Urbanistica è data dalla planimetria catastale stessa.

Dalle indagini eseguite dallo scrivente presso gli UTC di Catania – Archivio Generale – Archivio Storico – Servizio Tutela Ambientale (vedi “Allegati” • ACCESSO ATTI URBANISTICI COMUNE: 2.10), non risulta, ad oggi, essere stato rilasciato alcun titolo Urbanistico, ivi compresa la Certificazione di Agibilità/Abitabilità.

In base ai rilievi eseguiti durante il sopralluogo ed agli approfondimenti dello scrivente, si segnalano alcune difformità tra la planimetria catastale - attuale titolo legittimario - e lo stato di fatto, così come di seguito riportato:

1. la distribuzione interna di entrambi gli immobili (appartamento sub.6 e garage sub.5) è stata modificata rispetto a quanto riportato originariamente nella planimetria catastale;

2. l'immobile originariamente catastato come garage, di fatto è adibito ad abitazione, grazie all'unione con l'appartamento “principale” mediante apertura di una porta sul muro perimetrale di divisione tra i due immobili (vd. “Allegati” •



Ing. Filippo Chiarenza
Via Giacomo Leopardi, 103
95127 Catania (CT)
studioing.chiarenza@gmail.com

PLANIMETRIA IMMOBILE STATO DI FATTO CON MODIFICHE: 2.5.2), essendo stata realizzata – pertanto - una fusione tra i due immobili;

3. nel garage (sub.5), attualmente adibito ad abitazione, sono stati realizzati un ammezzato, un disimpegno ed un bagno;

4. il terrazzo, che fungeva da copertura del primo dei due vani dell'appartamento (sub.6), è stato ampliato ed esteso agli altri due vani;

5. la scala di accesso al suddetto terrazzo di copertura è stata anch'essa modificata per forma e posizione rispetto a quanto riportato originariamente nella planimetria catastale;

6. allo sbarco della scala è stato realizzato, in sopraelevazione, un vano al piano corrispondente al terrazzo di copertura; tale costruzione, com'è evidente dall'analisi della tipologia costruttiva, è stata edificata in epoca più recente, che si può ascrivere agli anni '70, ed in ogni caso successivamente alla presentazione al catasto del 12/12/1939 – tale modifica si configura come un aumento di volumetria dell'unità immobiliare.

Per tutto quanto sopra evidenziato, con riferimento all'ultimo titolo autorizzativo (la planimetria catastale di primo impianto), si può asserire che gli immobili oggetto dell'esecuzione risultano difformi dallo stato legittimato.

Per maggior chiarezza, lo scrivente ha riportato nell'elenco allegati uno schema grafico esplicativo dello stato di fatto degli immobili oggetto della procedura, e realizzato una tavola con lo “stato di fatto con modifiche”.



Ing. Filippo Chiarenza
Via Giacomo Leopardi, 103
95127 Catania (CT)
studioing.chiarenza@gmail.com

j. “verifichi, inoltre, ai fini dell’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 i relativi costi. In caso d’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;

Dalle indagini svolte dallo scrivente – presso gli UTC del comune di Catania (CT) - non risultano essere state emesse ordinanze di demolizione, né ordinanze di acquisizione in proprietà ad opera di Enti Pubblici.

Gli abusi edilizi evidenziati nella presente consulenza tecnica, considerando che la ragione del credito è successiva al termine di scadenza dell’ultima “sanatoria”, a parere dello scrivente, non sono sanabili o condonabili ai sensi degli articoli sopra citati - art. 40 6^comma della legge n.47/1985 o dell’art. 46 c 5 D.P.R. 380/01 – D.L. 269/2003.

Per la regolarizzazione degli immobili, con riferimento alle difformità riscontrate, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere a due trattazioni diverse.



Ing. Filippo Chiarenza
Via Giacomo Leopardi, 103
95127 Catania (CT)
studioing.chiarenza@gmail.com

Immobile N.1 - “Appartamento sito in Catania (CT), Via Pozzo Mulino n.22 - Interno B, distinto al catasto Fabbricati del Comune di Catania (CT) al foglio 69, particella 137 sub 6, cat. A/5, consistenza vani 2, interno B, piano terra”;

La regolarizzazione dell’immobile, con riguardo alle difformità riscontrate, a parere dello scrivente è possibile attraverso:

- demolizione del vano di sbarco delle scale al piano copertura, in quanto trattasi di aumento di volumetria – abuso in alcun modo sanabile – oltre al fatto che non potrebbe essere autorizzabile in quanto non rispetta i requisiti minimi ed i cui costi stimano intorno ai 1.500 €;

- successiva realizzazione di una struttura precaria di copertura allo sbarco delle scale al piano terrazza (come previsto dalla normativa edilizia), previa presentazione pratica per interventi ai sensi dell’Art. 20 comma 1 della L.R. n. 4/2003, i cui costi si stimano intorno ai 3.000,00 €, oltre relativi oneri concessori (diritti di segreteria e versamento 50 €/mq Art. 20), somma comprensiva di spese tecniche di istruzione della pratica;

- presentazione di una SCIA in sanatoria, per cambio di posizione delle scale di accesso al terrazzo di copertura, realizzazione del bagno e diversa distribuzione interna degli spazi – pratica alla quale va allegato anche il Progetto delle strutture con successivo deposito al Genio Civile – i cui costi si stimano intorno ai 4.000,00 €, oltre relativi oneri concessori, somma comprensiva di spese tecniche di istruzione della pratica.

Tribunale di Catania – Sezione Esecuzioni Immobiliari

*Relazione di consulenza tecnica nella procedura esecutiva immobiliare
n.ro 230/2018 R.G. Es.*

Creditore originario – Banco BPM S.p.a.

*Creditore procedente – Leviticus SPV s.r.l. quale mandataria di Gardant Liberty Servicing s.p.a
G. E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli*



Ing. Filippo Chiarenza
Via Giacomo Leopardi, 103
95127 Catania (CT)
studioing.chiarenza@gmail.com

A tali costi bisogna aggiungere le spese per la presentazione della DOCFA (Euro 500,00 circa) presso l'Agenzia delle Entrate, al fine di ottenere l'aggiornamento catastale dell'immobile, per un totale complessivo di circa Euro 10.000,00.

Immobile N.2 - “Garage sito in Catania (CT), Via Pozzo Mulino n.22, distinto al catasto Fabbricati del Comune di Catania (CT) al foglio 69, particella 137 sub 5, cat. C/6, consistenza 27 mq, piano terra”.

In questo caso la regolarizzazione dell'immobile può avvenire soltanto attraverso il ripristino delle condizioni iniziali, in quanto non è possibile effettuare il recupero abitativo dell'immobile per questioni sia di natura Urbanistica che di natura igienico-sanitaria. Pertanto vanno demoliti i tramezzi realizzati, la soletta dell'ammezzato, nonché “richiusa” l'apertura realizzata sul muro di confine in modo da rendere indipendente il vano garage dall'altra unità immobiliare. Il costo stimato per tali operazioni è di circa 3.000 €.

k. accerti se i **beni pignorati siano abitati 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).**

Immobile N.1 – Appartamento sito in Via Pozzo Mulino n.22 - Interno B, Catania (CT) – F. 69 P. 137 S. 6



Ing. Filippo Chiarenza
Via Giacomo Leopardi, 103
95127 Catania (CT)
studioing.chiarenza@gmail.com

Immobile N.2 – Garage sito in Via Pozzo Mulino n.22, Catania (CT)– F. 69 P. 137 S. 5

Gli immobili, allo stato attuale, risultano essere occupati da persone diverse dall'esecutato in forza di un contratto di locazione regolarmente registrato in data 07/11/2018 al n. 15796, che tuttavia risulta essere successivo all'Atto di Pignoramento degli immobili e pertanto non opponibile alla procedura. La scadenza di tale contratto era fissata per il 30 novembre 2022, in quanto di durata quadriennale; lo stesso non risulta essere mai stato rinnovato. Il canone di locazione pattuito è fissato in 2.400 €/anno.

I. elenchi e 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 e 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;

Immobile N.1 – Appartamento sito in Via Pozzo Mulino n.22 - Interno B, Catania (CT)
– F. 69 P. 137 S. 6



Ing. Filippo Chiarenza
Via Giacomo Leopardi, 103
95127 Catania (CT)
studioing.chiarenza@gmail.com

Descrizione: L'immobile oggetto della valutazione è ubicato nel Comune di Catania (CT), in una zona facente parte del centro storico, non molto distante da piazza Duomo, al confine con il quartiere "San Critofofo" (vd. "Allegati" • FOTO AEREE: 2.2 e 2.3 • ESTRATTO DI MAPPA: 2.4) e consiste in un appartamento (Cat. A/5) di due vani oltre accessori, sito al piano terra di una piccola costruzione adibita a condominio con ingresso principale in via Pozzo Mulino n.22.

Il fabbricato - all'interno del quale è situato l'immobile - è composto da sette unità immobiliari; dalla tipologia di fregi e finiture, si stima essere stato edificato tra la fine dell'ottocento e gli inizi del novecento, e si sviluppa su tre elevazioni fuori terra.

La struttura è del tipo in muratura portante con solai a volte, tamponature in muratura con blocchi di pietra squadrata e copertura a falde inclinate in struttura in legno, con soprastante manto di tegole.

Tale fabbricato, nonostante l'epoca di costruzione, si presenta esteriormente in buono stato di manutenzione, i prospetti esterni sono rifiniti con intonaco di colore ocra, con piccoli balconi sostenuti da cagnoli ben rifiniti e i parapetti sono realizzati con ringhiere in ferro semplice.

All'edificio si può accedere tramite un cancello in acciaio verniciato nero (vedi "Documentazione fotografica" • foto 1-2), posto direttamente su pubblica strada, all'altezza del civico 22 di via Pozzo Mulino.



Ing. Filippo Chiarenza
Via Giacomo Leopardi, 103
95127 Catania (CT)
studioing.chiarenza@gmail.com

Da tale cancello si passa, attraversando l'androne condominiale, ad uno spazio scoperto anch'esso condominiale, sito al piano terra, dal quale, poi, si fa ingresso agli immobili oggetto della presente (vedi "Documentazione fotografica" • foto 3-4).

L'accesso ai piani superiori dello stabile è garantito da una scala interna con ingresso dall'androne condominiale coperto.

Nel cortile scoperto condominiale, sul quale insistono entrambi gli immobili oggetto della presente, si trovano anche sette piccoli depositi/cantinette ognuno di pertinenza degli immobili facenti parti del condominio, ivi compreso quello in questione, che risulta essere il secondo a partire dal muro di confine lato Nord con altro fabbricato condominiale. Questi box di circa 2 mq (vedi "Documentazione fotografica" • foto 4) non risultano essere catastati né riportati nelle trascrizioni degli atti di compravendita.

L'appartamento, posto al piano terra di detto fabbricato condominiale, si sviluppa su un unico livello con un piccolo terrazzo che gli fa da copertura; l'ingresso avviene attraverso una porta in acciaio dalla quale si passa direttamente ad un vano adibito a zona giorno e angolo cottura, di circa 12 mq.

In questo vano è stata realizzata l'apertura sul muro perimetrale di confine con il garage, sempre oggetto della presente, che ha consentito di unificare i due immobili (vedi "Documentazione fotografica" • foto 5-6-7-8-9).



Ing. Filippo Chiarenza
Via Giacomo Leopardi, 103
95127 Catania (CT)
studioing.chiarenza@gmail.com

Dalla zona giorno, pertanto, si può transitare verso il “garage” adibito ad abitazione e più specificamente ad altra camera da letto con annesso bagno ed ammezzato, oppure verso un altro vano di circa 13 mq adibito a camera da letto, che, a sua volta porta ad uno spazio che disimpegna il servizio igienico e le scale di accesso al terrazzo (vedi “Documentazione fotografica” • foto 10-11-12). Il bagno non è dotato di illuminazione e aerazione naturale né forzata (vedi “Documentazione fotografica” • foto 13-14). Dal piccolo disimpegno si può accedere, attraverso le scale, al terrazzo di copertura con affaccio sul cortile condominiale nel quale (vedi “Documentazione fotografica” • foto 17-18-19-20) è presente un piccolo vano di copertura del vano scale e del servizio sottostante (vedi “Documentazione fotografica” • foto 15-16).

Stato di manutenzione: Al momento del sopralluogo il bene risulta essere in carenti condizioni di manutenzione, presentando le seguenti finiture interne: pavimento a tappeto realizzato in mattonelle in ceramica, pareti e soffitti intonacati, impianto elettrico con tubazioni miste, parte sottotraccia (tipico degli impianti civili) e parte esterna, gli infissi interni sono in legno tamburato. L'impianto di riscaldamento è inesistente.

Nella zona cottura, il sopra-top è rivestito con maiolica, così come il locale adibito a bagno nel quale le pareti sono maiolicate, secondo quanto previsto dalle norme igienico-sanitarie, ma non è dotato di aereazione ed illuminazione naturale. L'acqua calda sanitaria è garantita da una caldaia installata sul terrazzo di copertura ed è apparentemente funzionante.



Ing. Filippo Chiarenza
Via Giacomo Leopardi, 103
95127 Catania (CT)
studioing.chiarenza@gmail.com

La disposizione interna dell'immobile è visibile nell'elaborato planimetrico (vedi "Allegati" • PLANIMETRIA IMMOBILE - STATO DI FATTO: 2.5.1).

Confini: immobile ad uso abitativo cat. A/5, posto al piano terra di un fabbricato condominiale, contraddistinto con il civico numero 22 di via Pozzo Mulino, interno B, costituito da 2 vani oltre accessori e terrazzo di copertura. E'confinante: a Nord con muro di confine di altra ditta, a Sud è in aderenza con il garage, sempre oggetto della presente procedura e con intercapedine, ad Ovest con cortile condominiale, ad Est con altro fabbricato condominiale.

Immobile N.2 – Garage sito in Via Pozzo Mulino n.22, Catania (CT)– F. 69 P. 137 S. 5

Descrizione: L'immobile oggetto della valutazione è ubicato nel Comune di Catania (CT), in una zona facente parte del centro storico, non molto distante da piazza Duomo, al confine con il quartiere "San Critofofo" (vd. "Allegati" • FOTO AEREE: 2.2 e 2.3 • ESTRATTO DI MAPPA: 2.4) e consiste in un garage (C/6) di circa 25 mq, sito al piano terra di una piccola costruzione adibita a condominio con ingresso principale in via Pozzo Mulino n.22.

Il fabbricato - all'interno del quale è situato l'immobile – è composto da sette unità immobiliari; dalla tipologia di fregi e finiture, si stima essere stato edificato tra la fine dell'ottocento e gli inizi del novecento, e si sviluppa su tre elevazioni fuori terra.

Tribunale di Catania – Sezione Esecuzioni Immobiliari

*Relazione di consulenza tecnica nella procedura esecutiva immobiliare
n.ro 230/2018 R.G. Es.*

Creditore originario – Banco BPM S.p.a.

*Creditore procedente – Leviticus SPV s.r.l. quale mandataria di Gardant Liberty Servicing s.p.a
G. E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli*



Ing. Filippo Chiarenza
Via Giacomo Leopardi, 103
95127 Catania (CT)
studioing.chiarenza@gmail.com

La struttura è del tipo in muratura portante con solai a volte, tamponature in muratura con blocchi di pietra squadrata e copertura a falde inclinate in struttura in legno, con soprastante manto di tegole.

Tale fabbricato, nonostante l'epoca di costruzione, si presenta esteriormente in buono stato di manutenzione, i prospetti esterni sono rifiniti con intonaco di colore ocra, con piccoli balconi sostenuti da cagnoli ben rifiniti ed i parapetti sono realizzati con ringhiere in ferro semplice.

Al palazzetto si può accedere tramite un cancello in acciaio verniciato nero (vedi "Documentazione fotografica" • foto 1-2), posto direttamente su pubblica strada, all'altezza del civico 22 di via Pozzo Mulino.

Da tale cancello si accede, attraversando l'androne condominiale, ad uno spazio scoperto anch'esso condominiale, sito al piano terra, dal quale, poi, si ha accesso agli immobili oggetto della presente (vedi "Documentazione fotografica" • foto 3-4).

L'accesso ai piani superiori dello stabile è garantito da una scala interna con ingresso dall'androne condominiale coperto.

Il garage, posto al piano terra di detto fabbricato condominiale, si sviluppa su un unico livello e, come già ribadito, è adibito ad abitazione.

L'ingresso avviene dal cortile attraverso una porta in acciaio saldata sulla saracinesca, anch'essa in acciaio, che immette direttamente ad un vano adibito a camera da letto, di circa 12 mq. In questo vano è stata realizzata l'apertura sul muro perimetrale

Tribunale di Catania – Sezione Esecuzioni Immobiliari

*Relazione di consulenza tecnica nella procedura esecutiva immobiliare
n.ro 230/2018 R.G. Es.*

Creditore originario – Banco BPM S.p.a.

*Creditore procedente – Leviticus SPV s.r.l. quale mandataria di Gardant Liberty Servicing s.p.a
G. E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli*



Ing. Filippo Chiarenza
Via Giacomo Leopardi, 103
95127 Catania (CT)
studioing.chiarenza@gmail.com

di confine con l'appartamento, sempre oggetto della presente, che ha consentito di unificare i due immobili (vedi "Documentazione fotografica" • foto 5-6-7-8-9). Da questo vano, pertanto, si può transitare verso l'appartamento precedentemente descritto o transitare in un piccolo disimpegno sul quale affaccia un piccolo servizio igienico e le scale di accesso all'ammezzato (vedi "Documentazione fotografica" • foto 10-11-12). Il bagno non è dotato di illuminazione e aerazione naturale (vedi "Documentazione fotografica" • foto 13-14).

Dal piccolo disimpegno si può accedere, attraverso le scale, all'ammezzato che fa da copertura al bagno ed ha affaccio sul vano di ingresso adibito a camera da letto (vedi "Documentazione fotografica" • foto 17-18-19-20).

Stato di manutenzione: Al momento del sopralluogo il bene risulta essere in carenza di condizioni di manutenzione, presentando le seguenti finiture interne: pavimento a tappeto realizzato in mattonelle di ceramica, pareti e soffitti intonacati, impianto elettrico con tubazioni miste, parte sottotraccia (tipico degli impianti civili) e parte esterna, infissi interni in legno tamburato. L'impianto di riscaldamento è inesistente.

Nel locale adibito a bagno le pareti sono maiolicate, secondo quanto previsto dalle norme igienico-sanitarie. L'acqua calda sanitaria è garantita, da una caldaia che serve anche l'impianto idrico-sanitario dell'appartamento precedentemente descritto, è installata sul terrazzo di copertura di detto appartamento ed apparentemente funzionante.



Ing. Filippo Chiarenza
Via Giacomo Leopardi, 103
95127 Catania (CT)
studioing.chiarenza@gmail.com

La disposizione interna dell'immobile è visibile nell'elaborato planimetrico (vedi "Allegati" • PLANIMETRIA IMMOBILE - STATO DI FATTO: 2.5.1).

Confini: immobile garage cat. C/6, utilizzato quale abitazione, posto al piano terra di un fabbricato condominiale, contraddistinto con il civico numero 22 di via Pozzo Mulino, di circa 25 mq, è confinante: a Nord altra unità immobiliare oggetto della presente e con intercapedine, a Sud con vano scala condominiale, ad ovest con cortile condominiale, ad Est con altra ditta.

m. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; **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 e il 20 % del valore stimato;**

Nel predetto quesito viene chiesto allo scrivente estimatore di determinare il valore dell'immobile, con riferimento agli attuali prezzi di mercato, specifica – questa - che conduce senza dubbio all'utilizzo del metodo della comparazione dei prezzi di mercato.

Quando è possibile praticare la comparazione tra i prezzi di mercato, ma anche tra i vari metodi di valutazione, il tecnico incaricato deve – *in primis* - pervenire alla conoscenza della superficie commerciale dell'immobile stesso.

Per superficie commerciale si intende la somma delle superfici coperte, comprensive dei muri esterni, interni e perimetrali, della quota relativa alla superficie delle pertinenze (di ornamento o di servizio) se presenti, che in tal caso vanno omogeneizzate con



Ing. Filippo Chiarenza
Via Giacomo Leopardi, 103
95127 Catania (CT)
studioing.chiarenza@gmail.com

l'applicazione di percentuali di adeguamento.

Immobile N.1 - "Appartamento sito in Catania (CT), Via Pozzo Mulino n.22 - Interno B, distinto al catasto Fabbricati del Comune di Catania (CT) al foglio 69, particella 137 sub 6, cat. A/5, consistenza vani 2, interno B, piano terra";

Valutazione.

Per la determinazione del valore dell'unità negoziale verranno applicati due metodi di stima, sintetico-comparativo ed analitico, mediando poi i valori ottenuti.

1. Metodo sintetico-comparativo corretto con coefficienti di merito:

I valori utilizzati nella seguente stima sono stati desunti facendo riferimento al valore di mercato per immobili analoghi a quelli in oggetto, per ubicazione e tipologia di fabbricato.

Si è, altresì, tenuto conto delle valutazioni esposte dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" presso l'Agenzia Entrate (vedi, in "Allegati", al punto 2.11), appurando che il valore massimo indicato, per abitazioni di tipo economico con stato conservativo scadente per la zona interessata è pari a € 900,00 €/mq. Infatti, in considerazione del fatto che l'immobile si trovi esattamente al confine tra la zona B1 e la zona B8 (vedi, in "Allegati", al punto 2.11), si è tenuta in conto una forbice di valori che valuti entrambe le microzone identificate dall'Agenzia delle Entrate.

Tale valore va corretto attraverso coefficienti propri dell'immobile, che tengano



Ing. Filippo Chiarenza
Via Giacomo Leopardi, 103
95127 Catania (CT)
studioing.chiarenza@gmail.com

conto delle condizioni, del livello di piano, dell'ubicazione e delle rifiniture esistenti.

La superficie commerciale è stata calcolata applicando un'opportuna decurtazione percentuale delle superfici di ornamento (terrazzi di pertinenza esclusiva comunicanti con i vani principali al 30% fino a 25 mq, e al 10% per la superficie eccedente – per un totale di circa 9,7 mq).

- Totale Superficie commerciale dell'immobile: 53,70 mq;

Sup. stimata = superficie commerciale					
S. imm. (mq)	S. terrazzo (mq)				Sup. totale (mq)
47,00	51,00				58,30
			A) Superficie totale x €/mq =		
			Sup. totale (mq)	€/mq	Valore
			58,30	€ 750,00	€ 43.725,00
			B) Coeff. di merito e di riduzione:		
	1) C1= caratteristica posizionale			1,00	(centro)
	2) C2= livello di piano			0,90	(piano terra)
	3) C3= stato conservativo immobile			0,90	(da ristrutturare totalm.)
	4) C4= stato conservativo edificio			1,00	(media manut.)
	5) C5= esposizione			0,95	(scarsamente assoluta)
	5) C6= spazi condominiali			1,00	(buono)
	5) C7= altezza soffitti			1,10	(superiore a 3,2 m)
	Coeff. di merito finale:C1 x C2 x C3 x C4 x C5 x C6 =				0,84645
			Arrotondato a		0,85
	C) Valore finale di stima = A) x B)				€ 37.166,25

2. Metodo analitico - Stima a Reddito:

Questo metodo conduce alla stima degli immobili in esame – attraverso la capitalizzazione al tasso del 3,5 % riferito alla zona interessata – della rendita annua presunta, con detrazione del 20% in ragione delle spese straordinarie, imposte, tasse,

Tribunale di Catania – Sezione Esecuzioni Immobiliari

*Relazione di consulenza tecnica nella procedura esecutiva immobiliare
n.ro 230/2018 R.G. Es.*

Creditore originario – Banco BPM S.p.a.

*Creditore procedente – Leviticus SPV s.r.l. quale mandataria di Gardant Liberty Servicing s.p.a
G. E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli*



Ing. Filippo Chiarenza
Via Giacomo Leopardi, 103
95127 Catania (CT)
studioing.chiarenza@gmail.com

assicurazioni ed amministrazioni di beni.

Dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto, per immobili siti nella zona con caratteristiche e superfici simili a quello in oggetto, avendo avuto riguardo delle caratteristiche della microzona come già sopra detto, si è pervenuti al valore – per metro quadrato – del canone mensile di locazione, che risulta essere in linea con l'attuale canone di locazione dell'immobile. Di seguito si riporta la stima a reddito:

	Si è ricavato un reddito mensile medio presunto pari a:	€ 128,26	
n°	Descrizione	Euro	
1	Reddito annuo lordo presunto	€ 1.539,12	
2	Spese per imposte; assicurazioni e oneri di manutenzione straordinaria (valutati nel 20% di 1)	€ 307,82	
3	Reddito annuo netto presunto	€ 1.231,30	
Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al tasso del 3,5%			
	Si ottiene il valore cercato	€ 35.179,89	

I due metodi applicati hanno portato ad una lievissima discordanza dei valori di stima. Per quanto detto, si ritiene congruo determinare il valore dell'immobile facendo riferimento alla media dei valori ottenuti, così giungendo ad un **VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE = pari ad Euro 36.173,00.**

È necessario, inoltre, precisare che il valore dell'immobile è stato stimato con riferimento agli attuali prezzi di mercato.

A tale valore occorre applicare un deprezzamento dovuto alle spese di regolarizzazione urbanistica e catastale, stimate, all'incirca, in Euro 10.000,00, che vanno sottratte dal prezzo di stima. Il nuovo valore ottenuto sarà, dunque, pari ad **Euro**



Ing. Filippo Chiarenza
Via Giacomo Leopardi, 103
95127 Catania (CT)
studioing.chiarenza@gmail.com

26.173,00.

Per determinare la cifra di vendita da asta immobiliare, deve - altresì - tenersi in conto la riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto a norma della LEGGE 6 agosto 2015, n. 132; tale riduzione può attestarsi al 15%, giungendo a un valore finale pari ad Euro 22.247,00.

In definitiva, e adottando un arrotondamento dei valori, si determina un

VALORE DI VENDITA DELLA PIENA PROPRIETÀ
DELL'IMMOBILE - SUB.6 = pari ad Euro 22.200,00

Immobile N.2 - "Garage sito in Catania (CT), Via Pozzo Mulino n.22, distinto al catasto Fabbricati del Comune di Catania (CT) al foglio 69, particella 137 sub 5, cat. C/6, consistenza 27 mq, piano terra".

Valutazione.

Per la determinazione del valore dell'unità negoziale verranno applicati due metodi di stima, sintetico-comparativo ed analitico, mediando poi i valori ottenuti.

1. Metodo sintetico-comparativo corretto con coefficienti di merito:

I valori utilizzati nella seguente stima sono stati desunti facendo riferimento al valore di mercato per immobili analoghi a quelli in oggetto, per ubicazione e tipologia di fabbricato.



Ing. Filippo Chiarenza
Via Giacomo Leopardi, 103
95127 Catania (CT)
studioing.chiarenza@gmail.com

Si è, altresì, tenuto conto delle valutazioni esposte dalla “Banca dati delle quotazioni immobiliari” presso l’Agenzia Entrate (vedi, in “Allegati”, al punto 2.11), appurando che il valore massimo indicato, per box auto, per la zona interessata è pari ad € 1.650,00 €/mq e che il minimo è pari a 900,00 €/mq. Infatti, in considerazione del fatto che l’immobile si trovi esattamente al confine tra la zona B1 e la zona B8, si è tenuto conto di una forbice di valori che comprenda entrambe le microzone identificate dall’Agenzia delle Entrate.

Avuto riguardo alla tipologia dell’immobile, considerato che trattasi di garage adibito ad abitazione, e che per la tipologia di ingresso del palazzo e della poca ampiezza dell’apertura dello stesso non è agevole utilizzarlo per rimessaggio di autoveicoli, si è considerato un valore più basso rispetto alla media tra le due zone.

La superficie commerciale è stata calcolata ed è pari:

- Totale Superficie commerciale immobile: 27,00 mq;

Sup. stimata = superficie commerciale					
S. imm. (mq)					Sup. totale (mq)
27,00					27,00
			A) Superficie totale x €/mq =		
			Sup. totale (mq)	€/mq	Valore
			27,00	€ 1.000,00	€ 27.000,00
			B) Coeff. di merito e di riduzione:		
	1) C1= caratteristica posizionale		1,00	(centrale)	
	4) C2= stato conservativo edificio		1,00	(media manutenzione)	
	Coeff. di merito finale:C1 x C2 x C3 =			1,00000	
			Arrotondato a		1,00
	C) Valore finale di stima = A) x B)				€ 27.000,00
			arrotondato a		€ 27.000,00



Ing. Filippo Chiarenza
Via Giacomo Leopardi, 103
95127 Catania (CT)
studioing.chiarenza@gmail.com

2. Metodo analitico - Stima a Reddito:

Questo metodo conduce alla stima degli immobili in esame – attraverso la capitalizzazione al tasso del 3,5 % riferito alla zona interessata – della rendita annua presunta, con detrazione del 20% in ragione delle spese straordinarie, imposte, tasse, assicurazioni ed amministrazioni di beni.

Dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto, per immobili siti nella zona con caratteristiche e superfici simili a quello in oggetto, si è pervenuti al valore – per metro quadrato – del canone mensile di locazione.

	Si è ricavato un reddito mensile medio presunto pari a:	€ 99,90	
n°	Descrizione	Euro	
1	Reddito annuo lordo presunto	€ 1.198,80	
2	Spese per imposte; assicurazioni e oneri di manutenzione straordinaria (valutati nel 20% di 1)	€ 239,76	
3	Reddito annuo netto presunto	€ 959,04	
Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al tasso del 3,5%			
	Si ottiene il valore cercato	€ 27.401,14	

I due metodi applicati hanno portato ad una lievissima discordanza dei valori di stima. Per quanto detto, si ritiene congruo determinare il valore dell'immobile facendo riferimento alla media dei valori ottenuti, così ottenendo il **VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE = pari ad Euro 27.000,00.**

È necessario, inoltre, precisare che il valore dell'immobile è stato calcolato con riferimento agli attuali prezzi di mercato.

A tale valore occorre applicare un deprezzamento dovuto alle spese di

Tribunale di Catania – Sezione Esecuzioni Immobiliari

*Relazione di consulenza tecnica nella procedura esecutiva immobiliare
n.ro 230/2018 R.G. Es.*

Creditore originario – Banco BPM S.p.a.

*Creditore procedente – Leviticus SPV s.r.l. quale mandataria di Gardant Liberty Servicing s.p.a
G. E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli*



Ing. Filippo Chiarenza
Via Giacomo Leopardi, 103
95127 Catania (CT)
studioing.chiarenza@gmail.com

regolarizzazione, stimate in circa Euro 3.000,00, che vanno sottratte dal prezzo di stima; il nuovo valore di stima sarà, dunque pari ad **Euro 24.000,00**.

Per stabilire la cifra di vendita da asta immobiliare, deve - altresì - tenersi conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto a norma della LEGGE 6 agosto 2015, n. 132; tale riduzione può indicarsi nel 15%, pertanto il valore ottenuto sarà pari ad Euro 20.400,00.

In definitiva, e adottando un arrotondamento dei valori, si determina un

VALORE DI VENDITA DELLA PIENA PROPRIETÀ
DELL'IMMOBILE – SUB.5 = pari ad Euro 20.400,00

n. 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;

Alla vendita delle sopra descritte unità immobiliari, può procedersi in un lotto unico in considerazione sia del carattere accessorio del garage per l'appartamento (e che lo stesso è stato unito, seppur irregolarmente, a quest'ultimo) sia in considerazione del fatto che i due immobili, come riportato negli ultimi atti di compravendita, sono stati sempre venduti insieme.



Ing. Filippo Chiarenza
Via Giacomo Leopardi, 103
95127 Catania (CT)
studioing.chiarenza@gmail.com

****Lotto unico****

Immobile N.1 - “Appartamento sito in Catania (CT), Via Pozzo Mulino n.22 - Interno B, distinto al catasto Fabbricati del Comune di Catania (CT) al foglio 69, particella 137 sub 6, cat. A/5, consistenza vani 2, interno B, piano terra”;

Immobile N.2 - “Garage sito in Catania (CT), Via Pozzo Mulino n.22, distinto al catasto Fabbricati del Comune di Catania (CT) al foglio 69, particella 137 sub 5, cat. C/6, consistenza 27 mq, piano terra”.

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

Immobile N.1 – Appartamento sito in Via Pozzo Mulino n.22 - Interno B, Catania (CT)
– F. 69 P. 137 S. 6

Allegato – Documentazione fotografica -immobile 1.

Immobile N.2 – Garage sito in Via Pozzo Mulino n.22, Catania (CT)– F. 69 P. 137 S. 5

Allegato – Documentazione fotografica -immobile 2.

p. 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;



Ing. Filippo Chiarenza
Via Giacomo Leopardi, 103
95127 Catania (CT)
studioing.chiarenza@gmail.com

Immobile N.1 – Appartamento sito in Via Pozzo Mulino n.22 - Interno B, Catania (CT)

– F. 69 P. 137 S. 6

L'unità immobiliare rappresenta un bene indiviso e la parte spettante all'esecutato è pari al 100%.

Immobile N.2 – Garage sito in Via Pozzo Mulino n.22, Catania (CT)– F. 69 P. 137 S. 5

L'unità immobiliare rappresenta un bene indiviso e la parte spettante all'esecutato è pari al 100%.

q. 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 dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo 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'apporcionamiento verrebbero a 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.



Ing. Filippo Chiarenza
Via Giacomo Leopardi, 103
95127 Catania (CT)
studioing.chiarenza@gmail.com

La procedura esecutiva ha interessato due beni – totalmente in capo all'esecutato – che nel progetto di divisione proposto, costituiscono un unico lotto. Si riporta di seguito uno specchio di sintesi dei lotti con il relativo valore stimato:

****Lotto unico****

Immobile N.1 - "Appartamento sito in Catania (CT), Via Pozzo Mulino n.22 - Interno B, distinto al catasto Fabbricati del Comune di Catania (CT) al foglio 69, particella 137 sub 6, cat. A/5, consistenza vani 2, interno B, piano terra";

Immobile N.2 - "Garage sito in Catania (CT), Via Pozzo Mulino n.22, distinto al catasto Fabbricati del Comune di Catania (CT) al foglio 69, particella 137 sub 5, cat. C/6, consistenza 27 mq, piano terra".

Valore Totale stimato di vendita del lotto: 42.600,00 €





Ing. Filippo Chiarenza
Via Giacomo Leopardi, 103
95127 Catania (CT)
studioing.chiarenza@gmail.com

5. ELENCO ALLEGATI

Verbali delle operazioni peritali	(alleg. 1);
Planimetria catastale – Immobile n.1	(alleg. 2.1.1);
Planimetria catastale – Immobile n.2	(alleg. 2.1.2);
Foto aeree	(alleg. 2.2-2.3);
Estratto del foglio di mappa	(alleg. 2.4);
Planimetria Stato di fatto – Immobile n.1 e n.2	(alleg. 2.5.1);
Planimetria Stato di fatto con modifiche – Immobile n.1 e n.2	(alleg. 2.5.2);
Visura attuale per soggetto	(alleg. 2.6);
Visura storica per immobile – Immobile n.1	(alleg. 2.7.1);
Visura storica per immobile – Immobile n.2	(alleg. 2.7.2);
Ispezione ipotecaria immobili	(alleg. 2.8.1);
Stralcio P.R.G. e studio di dettaglio isolato	(alleg. 2.9);
Accesso atti urbanistici Comune	(alleg. 2.10);
Agenzia Entrate - “Banca dati delle quotazioni immobiliari”	(alleg. 2.11);
Raccomandate agli esecutati/PEC – operazioni peritali	(alleg. 2.12);
Atto di proprietà	(alleg. 2.13);
Contratto di locazione	(alleg. 2.14).
Allegati a parte - Documentazione fotografica Immobile n.1 e Immobile n.2	

