

**TRIBUNALE DI CATANIA**

**PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE**

**INTRAPRESO DA**

**R.G. 1038/2017**

**AUTORITA' GIUDIZIARIA: Dott.ssa FLORIANA GALLUCCI**

**ESPERTO PER LA STIMA: ing. Giuseppe Di Gregorio**

**RELAZIONE DI STIMA**

**PREMESSA e MANDATO.** – Con apposito decreto trasmesso il 26.09.2019, il G.E. nominava l'esperto per la stima ing. Giuseppe Di Gregorio, disponendo l'atto di giuramento e la dichiarazione di accettazione mediante sottoscrizione con firma digitale del modulo allegato, da trasmettere tramite PEC, assegnando 90 giorni dall'accettazione. Il giuramento veniva depositato dal CTU il giorno 26.09.2019. Il mandato conferito è stato trasmesso unitamente al decreto di nomina del Giudice.

**1. OPERAZIONI**

- Con raccomandata del 28.09.2019, l'esperto per la stima comunicava [soggetto esecutato 1] la data d'inizio delle operazioni, fissate per il giorno 30.10.2019, e le modalità fissate nell'ordinanza del G.E. In pari data, con altra raccomandata veniva comunicato alla coniuge [soggetto esecutato n.2] il giorno dell'accesso per le operazioni peritali e tramite PEC all'avv. V. Drago, al Custode Avv. M. Corsaro, ai Carabinieri di Riposto. La stessa comunicazione veniva inviata tramite PEC del 03.10.2019 al legale del procedente.
- In data 02.10.2019, lo scrivente tecnico richiedeva all'Agenzia delle Entrate – servizi catastali, le visure storiche e il foglio di mappa dell'immobile oggetto della procedura.
- In data 02.10.2019, venivano presentate le istanze all'Ufficio tecnico comunale di Riposto, richiedendo il certificato di destinazione urbanistica, il certificato di abitabilità, l'esistenza di provvedimenti sanzionatori per abusivismo.
- In data 28.10.2019 veniva [soggetto esecutato 1] e alla coniuge signor [soggetto esecutato n.2], ripetendo la data dell'inizio delle operazioni.
- In data 30 ottobre 2019 avveniva l'accesso presso l'immobile.
- In data 04.11.2019 perveniva l'atto di compravendita dell'immobile.

Consulenza tecnica -Tribunale di Catania VI sezione civile  
esecuzioni immobiliari proc. R.G.E. 1038/2017

- In data 11 novembre 2019, lo scrivente tecnico eseguiva le visure ipotecarie nominative e quelle delle trascrizioni riportate nella relazione notarile.
- In data 15.11.2019 veniva ritirato il certificato di destinazione urbanistica presso l'UTC di Riposto, ed esaminati unitamente al responsabile del servizio i registri dell'antiabusivismo e sanatoria.

## **2. a. - IDENTIFICAZIONE ESATTA DEI BENI PIGNORATI. –**

Il bene oggetto della presente procedura consiste in una casa terranea ubicato in Riposto via Gioeni 29. In catasto fabbricati l' immobile è censito al fg.1 del territorio comunale di Riposto, p.la 1124 [allegato 1, 2];

I confini quali emergenti dall'atto di compravendita sono: ad nord con fabbricato di proprietà aventi causa [REDACTED] ad est con la via Gioeni, a sud con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, e ad ovest con proprietà [REDACTED] o a venti causa.

## **3. b. - CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO e nella nota di trascrizione.** I dati dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli riportati nella nota di trascrizione.

## **4. c. - VERIFICA DELLA PROPRIETA' DEI BENI IN CAPO AL DEBITORE –** Nella nota di trascrizione, nella relazione notarile e nell'atto di compravendita in Notaio Francesco Giamporcaro [allegato 13] rep.50050 raccolta 15097 del 17/10/2005 trascritto ai n.r. 68520/36468 il 21.10.2005 risulta che:

- il debitore esecutato (soggetto esecutato 1) [REDACTED] proprietario per 1/2 in regime di comune legale dei beni,
- la coniuge (soggetto esecutato 2) [REDACTED] proprietaria per 1/2 in regime di comune legale dei beni.

## **5. d. - PROVENIENZA DELL'IMMOBILE E CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO. –**

Sono state eseguite dal sottoscritto tecnico le ispezioni ipotecarie, da cui risulta che:

- Agli esecutati: [REDACTED] [soggetto esecutato 1], per la quota indivisa di 1/2, e alla signora [REDACTED] [soggetto esecutato 2], per la quota indivisa di 1/2, l'immobile oggetto della presente procedura è pervenuto giusto atto di compravendita Notaio Francesco Giamporcaro [allegato 13] rep.50050 raccolta 15097 del 17/10/2005 trascritto ai n.r. 68520/36468 il 21.10.2005, da potere di:

○ [REDACTED] [soggetto 3], nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]

La formalità già riportata nella relazione notarile, è stata verificata dal CTU con ispezione ipotecaria T88217 del 14.11.2019 [allegato 12].

- Al signor [soggetto 3], l'immobile era pervenuto in regime di separazione di beni, giusto atto di compravendita del 12.12.1994 notaio Filippo Patti di Riposto rep 1541238/19146 da potere di [soggetto 4] nata a [soggetto 5] codice fiscale [soggetto 6] per la quota a d [soggetto 7] [soggetto 8] codice fiscale [soggetto 9] [soggetto 10] la quota di 2/18, [soggetto 6] nato a [soggetto 11] il codice fiscale [soggetto 12] per la quota di 2/18, [soggetto 7] nato a [soggetto 13] il codice fiscale [soggetto 14] per la quota di 2/18. Questa formalità è riportata nella certificazione notarile, non è stata verificata dal CTU poiché non rientra nel ventennio.

**6. e. - COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA** – Quesito [e] del mandato. La documentazione prodotta in atti nel fascicolo telematico si presenta completa.

**7. f. – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZEVOLI E FORMALITA’ DA CANCELLARE** – quesito [f] del mandato.

Nel ventennio preso in esame e fino al 09.01.2018 sull'immobile gravano le seguenti formalità:

- ISCRIZIONE n. 68521/24273 del 21/10/2005 [ALLEGATO 10] ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto del 17/10/2005 Notaio Francesco Giamporcaro di Fiumefreddo di [soggetto 15] a favore di [soggetto 16] con sede a Milano Codice fiscale 13263030150 (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede sociale, in [soggetto 17]) contro:
  - [soggetto esecutato 1] [soggetto 18]
  - [soggetto esecutato 2] [soggetto 19], il [soggetto 20] codice fiscale [soggetto 21]

Capitale euro 62.000,00 ipoteca euro 124.000,00 durata 20 anni

- TRASCRIZIONE N. 1005/828 del 09/01/2018 verbale di pignoramento notificato dall' Assistente/Funzionario U.N.E.P di Catania in data 03.10.2017 rep 9530
  - o a favore di [soggetto 22]

o Contro:

- [soggetto esecutato 1] [REDACTED]

- [soggetto esecutato 2] [REDACTED]



#### ELENCO FORMALITA' DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO:

- ISCRIZIONE n.ri n. 68521/24273 del 21.10.2005 [ALLEGATO 10] - Ipoteca volontaria
- TRASCRIZIONE n.ri.1005/828 nascente da pignoramento Tribunale di Catania [ALLEGATO 11]

#### 7. g - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE, ED ESATTA

RISPONDENZA DEI DATI. – In catasto l'immobile è censito:

- in catasto fabbricati al fg.1 del territorio comunale di Riposto, p.la 1124, categ. A/5, classe 3 , vani 4 , rendita €177,66, superficie catastale totale 90 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 81 m<sup>2</sup> [allegato 1];
- in catasto terreni l'ente urbano corrispondente è censito al foglio 11 del comune di Riposto p.la 1124 [allegato 3], are02, centiare 04;
- la planimetria catastale è stata rubricata come allegato 2, presentazione del 26.10.1939

I dati catastali corrispondono all'atto di pignoramento, alla nota di trascrizione.

La planimetria catastale dell'immobile [allegato 2] non corrisponde con lo stato di fatto dell'immobile in quanto sono state effettuate delle modifiche, alcune con diversa distribuzione degli spazi interni, altre con aumento di volume. Dello stato di fatto attuale dell'immobile è stata redatta dal CTU la planimetria rubricata come allegato 18.

#### 8. h. - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA – quesito [h] del mandato.

Dal certificato di destinazione Urbanistica [allegato 14], si evince che il terreno su cui ricade l'immobile censito in Catasto al foglio 1 particella 1124, in atto ricade in Z.T.O. A

##### PRESCRIZIONI URBANISTICHE:

A: *Centro Storico*. La destinazione d' uso delle singole unità edilizie è rilevabile dal quaderno delle previsioni progettuali n. 98/7 e dalle singole unità edilizie individuate dal piano.

*Per i nuovi interventi si applicano i seguenti parametri urbanistici:*

Densità Fondiaria 3,10 mc/mq; Hmax ≤ 7,40 ml; Rapp. Coper. 70/100 del lotto edificabile.

*Destinazioni d'uso ammissibili:*

Residenziale, Turistico-Ricettivo, Commerciale per esercizi di vicinato, Direzionali,

Consulenza tecnica -Tribunale di Catania VI sezione civile  
esecuzioni immobiliari proc. R.G.E. 1038/2017

Artigianali con esclusione di quelle attività considerate moleste e nocive e di tutte quelle che superano i 40 decibel.

Si applicano altresì le prescrizioni previste nelle norme tecniche di attuazione annesse al P.R.G.

**2. i. - CONFORMITA' ALLE VIGENTI NORME IN MATERIA URBANISTICO EDILIZIA,**  
quesito [i] del mandato.

L'immobile oggetto della procedura è stato edificato intorno al 1939, la circostanza si evince dalla data di presentazione della planimetria catastale. Non è stata rinvenuta presso l'UTC di riposto la pratica edilizia. Nel corso delle operazioni al CTU sono stati prodotti:

- una perizia giurata del 12.09.2005 da parte del debitore esecutato [ALLEGATO 15],
- una comunicazione di inizio lavori del 08.11.2005 a firma del debitore esecutato, e di un tecnico abilitato, rilasciata dall'UTC di Riposto [ALLEGATO 16],
- una comunicazione di inizio lavori di rifacimento della facciata del 11.05.2005 a firma del debitore esecutato, rilasciata dall'UTC di Riposto [ALLEGATO 17].

L'immobile come già detto, rispetto alla planimetria catastale presenta una diversa distribuzione degli spazi interni, e un abuso parziale con aumento di volume e variazione della sagoma.

Nella perizia giurata del 12.09.2005 è dichiarato che l'immobile all'epoca era in regola, e che alcuni ampliamenti descritti sommariamente erano già stati fatti, manca una planimetria descrittiva a corredo. Nel corso dell'accesso del 30.10.2019 il debitore esecutato ha dichiarato e sottoscritto nel verbale delle operazioni che l'abuso è stato eseguito dopo la compravendita e non è mai stata presentata alcuna pratica all'UTC per le parti in abuso.

**10. j. - CASO DI IMMOBILI ABUSIVI – quesito [j] del mandato.**

Per l'immobile in questione è stata riscontrata una situazione di abuso parziale. L'immobile è sanabile ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 e anche ai sensi dell'art.37. Per come dichiarato dal debitore esecutato non sono state presentate istanze di condono.

**11. k. l. – ISTANZA DI CONDONO ED EVENTUALI ABUSI – quesito [k.]**

L'immobile è sanabile poiché l'indice di zona per come risulta dal CDU prevede una densità fondiaria di 3,10 mc/mq, Hmax ≤ 7,40 ml; Rapp. Coper. 70/100 del lotto. Il lotto è pari a 204 mq, quindi è possibile sfruttare una cubatura massima di  $204 \text{ m}^2 \times 3,10 \text{ mc/mq} = 632,40 \text{ m}^3$ . Dalla visura catastale risultano circa 81,00 mq. Sui luoghi sono stati misurati per la parte che risulta catastata, quindi per l'immobile originario senza l'abuso :

$\text{m}^2 62,63$  circa con un'altezza di m 4,50:

$$\text{m}^2 62,63 \times \text{m} 4,50 = 281,84 \text{ m}^3$$

$\text{m}^2 20,29$  circa con un'altezza di m 3,00:

$$\text{m}^2 20,29 \times \text{m} 3,00 = 60,87 \text{ m}^3$$

totale  $342,77 \text{ m}^3$

Mentre la parte in abuso è pari a circa:

Consulenza tecnica -Tribunale di Catania VI sezione civile  
esecuzioni immobiliari proc. R.G.E. 1038/2017

- zona cucina:	$m^2 14,23 \times m 3,00 = m^3 42,69$
- zona bagno/corridoio/camera:	$m^2 20,60 \times m 3,00 = m^3 61,80$
	totale $m^3 104,49$

Per cui è possibile sfruttare ancora una cubatura resa di circa  $m^3 289,63$  differenza tra  $632,40 m^3$  e  $342,77 m^3$ .

Pertanto la cubatura in abuso pari a  $m^3 104,49$  rientra nei parametri edificatori del lotto. Quindi è possibile presentare una pratica all' UTC del comune di Riposto per sanare la cubatura in abuso. Riguardo ai costi l'UTC ha comunicato che la situazione ricade nell'ambito degli articoli 36 (PDC) oppure 37 (SCIA) del DPR 380/2001, per cui:

il costo di costruzione è pari a € 254,50 €/mc raddoppiato per la sanzione relativa alla mancata comunicazione dell'abuso quindi € 509 €/mc, gli oneri di urbanizzazione sono pari a € 22,69/mc.

Per cui considerando la cubatura da regolarizzare dovuta all'abuso si ha:

- oneri di urbanizzazione	€ 22,69 €/m <sup>3</sup> x 104,49 m <sup>3</sup> = € 2.370,88
- oneri di costruzione	€ 509,00 €/m <sup>3</sup> x 104,49 m <sup>3</sup> = € 53.185,41
totale oneri = € 55.556,29	

inoltre deve essere modificata successivamente la planimetria catastale tramite le procedure DOCFA e PREGEO che comporta, per la pratica DOCFA

- un costo fisso di € 50,00 di spese per il catasto
- € 70,00 per i diritti di voltura

Per la pratica PREGEO e il tipo mappale, essendo variata la sagoma:

- Un costo fisso di € 65,00

Va aggiunto l'onorario del tecnico per presentare la pratica presso l'UTC e presso il catasto, che forfettariamente possono essere indicate in ragione di circa € 2.000,00 salvo maggiori prestazioni.

Per cui l'intera operazione comporta un costo di  $(50+70+65+2000) = € 2.185,00$  circa.

Complessivamente € 55.556,29 + € 2.185,00 = € 57.741,00

In alternativa la parte in abuso può essere demolita. Di seguito si riporta il computo metrico con i costi della demolizione.

21.1.1 Taglio a sezione obbligata di muratura di qualsiasi tipo (esclusi i calcestruzzi), forma e spessore, per ripresa in breccia, per apertura di vani e simili, compreso il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto. Muri perimetrali e tramezzi: mc 8,14 x € 290,42 =	€ 2.364,00
21.1.13 Demolizione di solai misti di qualsiasi luce e spessore di laterizio e cemento armato, compresi il taglio dei ferri, tutte le cautele occorrenti ed il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto. Solai: mq 35 x mq € 49,03 =	€ 1.470,90
21.1.25 Trasporto alle pubbliche discariche del comune in cui si eseguono i	

Consulenza tecnica -Tribunale di Catania VI sezione civile  
esecuzioni immobiliari proc. R.G.E. 1038/2017

lavori o nella discarica del comprensorio di cui fa parte il comune medesimo o su aree autorizzate al conferimento, di sfabbricidi classificabili non inquinanti provenienti da lavori eseguiti all'interno del perimetro del centro edificato, per mezzo di autocarri a cassone scarrabile, compreso il nolo del cassone, esclusi gli oneri di conferimento a discarica. (mc 8,14 + mc 14) x mc € 31,88 =	
Oneri di accesso alla discarica €/mc 50,00 x 22,14	€ 705,82
totale	€ 1.107,00

€ 5.647,72

Prezzo arrotondato a € 6.000,00 per eventuali imprevisti.

Per l'isolato in questione l'elaborato che contiene "l'analisi conoscitiva e le previsioni progettuali dell'isolato" può essere scaricato dal sito del comune di Riposto:

[http://www.serviziocomuneriposto.it/ppcs/ambiti\\_quaderni/ambito\\_7/ambito\\_98.pdf](http://www.serviziocomuneriposto.it/ppcs/ambiti_quaderni/ambito_7/ambito_98.pdf)

la relazione e le norme tecniche di attuazione sono essere prelevate all'indirizzo:

[http://www.serviziocomuneriposto.it/ppcs/2r\\_norme\\_tecniche\\_di\\_attuazione\\_per\\_gli\\_ambiti\\_storici.pdf](http://www.serviziocomuneriposto.it/ppcs/2r_norme_tecniche_di_attuazione_per_gli_ambiti_storici.pdf)

Essendo oneroso il costo di € 55.556,29 per la regolarizzazione dell'immobile e incidendo notevolmente sul prezzo commerciale di vendita ai fini dell'asta, tanto da non recuperare l'intera somma pignorata, si è ritenuto più vantaggioso, per il recupero delle somme da parte del precedente, decurtare dalla valutazione finale il prezzo della demolizione stimato in ragione di € 6.000,00.

**12. m. – ESISTENZA DI VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE** – quesito

[m.]. Trattasi di casa terranea indipendente, per cui non sono presenti oneri di natura condominiale. L'attività edilizia per l'immobile è normata dal piano particolareggiato del centro storico di cui si è detto.

**13. n. CANCELLAZIONE DI VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE** –

quesito [n.] – L'immobile in questione non ricade in questa situazione.

**14. o. VERIFICA SE GLI IMMOBILI SONO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO -**

quesito [o.] – Dai documenti esaminati e dalle dichiarazioni rese gli immobili in questione non ricadono in questa situazione.

**15. p. SPESE FISSE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE, SPESE STRAORDINARIE, SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE, ETC. ETC. quesito [p.]** – Trattasi di casa terranea indipendente, per cui non sono presenti oneri di natura condominiale.

**16. q. - ATTUALE OCCUPAZIONE E UTILIZZO DEGLI IMMOBILI** – quesito [q]. All'atto del

sopralluogo del 30 ottobre 2019, l'immobile è risultato abitato [soggetto esecutato 2] [soggetto esecutato 1].

**17. r. - ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA, LOCALITA' TIPOLOGIA etc. –**

quesito [r] del mandato. - L'immobile oggetto della procedura consiste in un unità immobiliare posta al piano terra di un fabbricato indipendente composto dal solo piano terra e una corte retrostante

Consulenza tecnica -Tribunale di Catania VI sezione civile  
esecuzioni immobiliari proc. R.G.E. 1038/2017

in parte pavimentata e in parte terreno, ubicato in via Gioeni 29 a Riposto (CT). La strada e quindi l'immobile fanno parte del centro storico del comune di Riposto, collocato a ridosso del porto e caratterizzato da strade secondarie strette disposte su tracciati ortogonali. Dalla porta d'ingresso si accede ad un corridoio avente una larghezza di circa un metro (foto 1, 2). Il primo ambiente procedendo dall'ingresso è collocato a sinistra ed è adibito a camera da letto con una finestra che dà sulla strada (foto 3). Procedendo, sullo stesso lato della precedente è disposta un'altra camera (foto 4), priva di illuminazione diretta adibita a soggiorno. L'ambiente successivo è una cucina – pranzo (foto 5) in parte abusiva, che prende luce da una porta finestra (foto 6) che immette sulla corte interna. La parte successiva dell'immobile è caratterizzata da ambienti edificati in abuso edilizio. La disposizione è caratterizzata da un piccolo corridoio che immette nel bagno e nella parte terminale in una camera da letto. Il bagno è composto dai tre pezzi sanitari e da una piatta doccia (foto 7), l'illuminazione e l'aria sono assicurati da una finestra che immette sulla corte interna. La camera da letto di forma rettangolare prende luce da una finestra disposta ad ovest (foto 8). Alla corte esterna si accede dalla porta finestra della cucina, ed è caratterizzata da una parte pavimentata adiacente all'immobile (foto 9, 10, 12) e da una parte retrostante posta ad una maggiore quota definita da terreno vegetale. Nella parte pavimentata è stata edificato un piccolo box adibito a locale di sgombro (foto 11). Al terreno retrostante adibito in parte a giardino, si accede tramite una scala (foto 13). Nella parte finale al confine è stata realizzata una tettoia (foto 14).

Considerate le variazioni interne eseguite sono state rilevate le misure ed è stata redatta una piantina che si allega alla presente relazione e viene rubricata come allegato 18. Gli infissi sono in lamierino verniciato, le pareti tinteggiate, non è presente impianto termico, il riscaldamento avviene tramite delle pompe di calore collocate in alcuni ambienti, l'impianto idrico è sottotraccia, l'impianto elettrico è sottotraccia, ma non è a norma, il costo per la messa a norma ammonta a circa € 800,00. Strutturalmente l'edificio è in muratura e calcestruzzo armato.

In catasto l'appartamento è censito come A/5 cioè: "abitazioni di tipo ultrapolare".

Riguardo alla superficie si ha:

- Sup. commerciale edificata (escluso aree esterne):
  - parte autorizzata circa 83,00 m<sup>2</sup>
  - parte abusiva circa 35,00 m<sup>2</sup>
  - complessivamente 138,00 m<sup>2</sup>
  
- sup. corte pavimentata circa m<sup>2</sup> 50,92
- sup. terreno circa m<sup>2</sup> 71,00

Consulenza tecnica - Tribunale di Catania VI sezione civile  
esecuzioni immobiliari proc. R.G.E. 1038/2017

per la superficie commerciale si applica il DPR n.138 del 23.03.1998 :

- la corte viene calcolata al 10% fino a 25 m<sup>2</sup>, l'eccedenza al 2%,
- il giardino al 15% fino a 25 m<sup>2</sup>, l'eccedenza va calcolata al 5%,

per cui:

- superficie commerciale corte ragguagliata:

eccedenza	$25,00 \text{ m}^2 \times 0,10 = \text{m}^2 2,50,$
eccedenza	$25,92 \text{ m}^2 \times 0,02 = \frac{\text{m}^2}{2,52}$
totale	$\text{m}^2 2,52$

- superficie commerciale giardino ragguagliata:

eccedenza	$25,00 \text{ m}^2 \times 0,15 = \text{m}^2 3,75,$
eccedenza	$46,00 \text{ m}^2 \times 0,05 = \frac{\text{m}^2}{2,30}$
totale	$\text{m}^2 6,05$

Pertanto la superficie commerciale è pari a  $138,00 \text{ m}^2 + 2,52 \text{ m}^2 + 6,05 \text{ m}^2 = 146,57 \text{ m}^2$

## **18. s. - IL VALORE DELL' IMMOBILE CON RIFERIMENTO AGLI ATTUALI PREZZI DI MERCATO - quesito [k] del mandato**

- Per la valutazione dell'immobile si utilizzerà il metodo di comparazione con il mercato reale, e i valori pubblicati dalla Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari - con riferimento all'ultimo semestre pubblicato: anno 2019 semestre 1, e tenendo conto delle condizioni dell'immobile. I valori unitari vengono applicati alla superficie commerciale, cioè a quella linda. Tramite la comparazione della pubblicità immobiliare delle agenzie on line, risulta che il valore degli immobili di questa tipologia, nella zona in cui ricade l'immobile, oscilla intorno a 700,00 €/m<sup>2</sup>. Invece con riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate, tipologia: "*abitazioni di tipo economico*", stato conservativo: "*normale*", risulta che nella zona B1 il valore delle abitazioni, oscilla tra un minimo di 590,00 €/m<sup>2</sup>, e un valore massimo di 850,00 €/m<sup>2</sup>. Per l'immobile in questione considerate le condizioni, si ritiene che possa trovare applicazione il valore minimo pari a €/m<sup>2</sup> 600,00, considerando che si tratta di una realizzazione antecedente al 1940, senza riscaldamento centralizzato, con infissi in lamierino, etc. Pertanto il valore medio tra le due quotazioni è pari a 650,00 €/m<sup>2</sup> ( $600,00 \text{ €/m}^2 + 700,00 \text{ €/m}^2$ ) /2.

Pertanto si ha: ( $\text{€}/\text{m}^2$ ) 650,00  $\times \text{m}^2 146,57 = \text{€} 95.270,50$ , che rappresenta il più probabile valore di mercato per l'appartamento.

Inoltre come già detto al paragrafo 11, l'immobile ha una potenzialità edificatoria che concorre al valore commerciale, pari a una cubatura residua di m<sup>3</sup> 289,63, differenza tra 632,40 m<sup>3</sup> e 342,77 m<sup>3</sup>, che parametrizzato all'indice edificatorio di 3,10 mc/mq, porta alla valutazione di un terreno equivalente edificabile pari a 93,42 m<sup>2</sup> (289,63/3,10). I terreni liberi edificabili nella zona hanno valori di circa 1.000€/m<sup>2</sup>, ritenendo che trattasi di un terreno asservito all'immobile edificato e che può essere utilizzato solo per ampliamento e sopraelevazione del fabbricato si

ritiene congruo ridurre il valore di 1/3, per cui:  $333 \text{ €}/\text{m}^2 \times 93,42 \text{ m}^2 = \text{€ } 31.108,86$

Complessivamente  $\text{€ } 95.270,50 + \text{€ } 31.108,86 = \text{€ } 126.379,36$

**19. t. - RIDUZIONE PREZZO DI MERCATO PER ASSENZA DI GARANZIA DI VIZI**

Considerando l'epoca dell'immobile, ricavata in base alla planimetria catastale e alla perizia giurata, risalente al 1939, si ritiene che può trovare applicazione una riduzione nella misura del 20%, per cui:  
 $\text{€ } 126.379,36 - 20\% = \text{€ } 101.103,48$ .

A questo valore bisogna sottrarre il costo di demolizione quantificato in ragione di  $\text{€ } 6.000,00$

Per cui  $\text{€ } 101.103,48 - \text{€ } 6.000,00 = \text{€ } 95.103,48$

**20. u. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI - quesito [l] del mandato.** Per la presente procedura si individua un unico lotto coincidente con l'unico immobile oggetto della procedura: la casa terranea di via Gioeni 29 - Riposto, censito in catasto al foglio 1 particella 1124.

**21. v. - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - quesito [v].**

Sono state eseguite n°14 fotografie numerate progressivamente, che fanno parte integrante della presente relazione:

- foto 1 – il corridoio d'ingresso
- foto 2 – l'ingresso e il corridoio d'ingresso
- foto 3 – la camera da letto
- foto 4 – il vano soggiorno
- foto 5 – la cucina
- foto 6 – la cucina e la porta finestra che da sulla corte interna
- foto 7 – il bagno
- foto 8 – la seconda camera da letto
- foto 9 – il cortile adiacente la cucina
- foto 10 – il cortile adiacente la cucina
- foto 11 – camerino esterno
- foto 12 – una vista dal giardino sopraelevato
- foto 13 – la scala che conduce al giardino
- foto 14 – la tettoia in fondo al giardino

Le foto sono state collocate nella pianta redatta e rubricata come allegato 29.

**22. w. - QUOTA DI PERTINENZA DEI DEBITORI ESECUTATI quesito[n].**

Il (soggetto esecutato 1) sig. [REDACTED] è proprietario per 1/2 in regime di comunione legale dei beni, (soggetto esecutato [REDACTED] proprietaria per 1/2 in regime di comunione legale dei beni.

**24. x. - PROGETTO DI DIVISIONE NEL CASO IN CUI SIANO PRESENTI PIU' BENI PIGNORATI IN QUOTA.** Le condizioni della presente procedura non contemplano questa situazione.

**25. CONCLUSIONI**

Consulenza tecnica -Tribunale di Catania VI sezione civile  
esecuzioni immobiliari proc. R.G.E. 1038/2017

È stata eseguita la stima dell' immobile oggetto della procedura immobiliare riportata in epigrafe.  
L'immobile è stato valutato € 95.103,48 , tenendo conto della riduzione del 20% applicata per  
l'assenza di garanzia.



#### ELENCO ALLEGATI:

- Allegato 1: visura storica, catasto fabbricati, fg 1, p.la 1124
- Allegato 2: planimetria, catasto fabbricati,
- Allegato 3: visura storica, catasto terreni
- Allegato 4: foglio di mappa
- Allegato 5: istanza CDU
- Allegato 6: istanza UTC Riposto / abitabilità
- Allegato 7: istanza UTC Riposto/condono
- Allegato 8: elenco sintetico formalità, per l'immobile fg 1 p.la 1124
- Allegato 9: ispezione ipotecaria per l'immobile fg 1 p.la 1124
- Allegato 10: ISCRIZIONE 68521/24723
- Allegato 11: TRASCRIZIONE 1005/828
- Allegato 12: TRASCRIZIONE 68520/36468
- Allegato 13: Atto di provenienza
- Allegato 14: CDU
- Allegato 15: Perizia Giurata
- Allegato 16: Comunicazione inizio lavori 08.11.2005
- Allegato 17: Comunicazione lavori ordinaria manutenzione 15.11.2005
- Allegato 18: planimetria del CTU
- Allegato19: planimetria con collocazione foto

Fanno parte delle presente relazione: gli allegati numerati da 1 a 19, le foto numerate progressivamente da 1 a 14, il verbale delle operazioni.

Catania 07/12/2019

Ing. Giuseppe Di Gregorio

