

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

Sezione Esecuzione

G.E.: Dott.ssa F. GALLUCCI

Procedura N°1041/12 R.G.E.

RELAZIONE DI C.T.U.

PREMESSE - IL MANDATO

* All'udienza del 04.12.2014 lo scrivente prof. ing. Ernesto Cascone, nominato C.T.U. con precedente provvedimento del 31.10.2014, accettava l'incarico, prestando contestualmente il giuramento di rito.

* Sempre in tale circostanza il sottoscritto prendeva cognizione del **mandato** ricevuto (vds. rubrica in atti) ed altresì estraeva in Cancelleria copia del fascicolo in atti.

* Attraverso l'esame del carteggio per come sopra esposto acquisito, lo scrivente C.T.U. ha tentato di porsi in contatto telefonico con la parte esecutata, ma con esito vano.

* In considerazione di quanto sopra lo scrivente C.T.U. ha disposto con racc. A.R. la convocazione della parte esecutata sui luoghi, per la effettuazione dei dovuti rilievi tecnici.

* Pertanto, alle date 26.02.2015 e 04.03.2015 si è recato sui luoghi in questione, ove, alla presenza del sig.  e con l'ausilio di proprio

ausiliario, ha proceduto al rilievo immobiliare di che trattasi, come si rileva compulsando il relativo verbale (ALLEGATO N.1); sempre in tali circostanze lo scrivente ha prospettato allo stesso la convenienza, per evidenti ragioni economiche correlate alle maggiori spese della procedura, di prendere in considerazione l'ipotesi di estinzione del debito nei confronti dell'Istituto procedente.



* Il sottoscritto C.T.U., esaminata la documentazione in atti, visti e rilevati i luoghi in essere ed acquisita l'ulteriore documentazione ritenuta di utile supporto, è in grado di esitare puntualmente il mandato ricevuto, come da paragrafi di seguito sviluppati, le cui lettere fanno riferimento alle omologhe indicate in mandato.

- a), g) **IDENTIFICAZIONE (ANCHE CATASTALE) DEL BENE OGGETTO DELLA C.T.U.** L'oggetto della presente C.T.U. è costituito dal seguente immobile di proprietà del Sig.

(indicato nell'atto di pignoramento immobiliare come appartamento in Riposto (CT), via Vaccarini n. 108), così catastalmente (in C.U.) definito:

Appartamento in Riposto, Via Vaccarini n.108, P. T/1/2, in C.U. al F. 1, part. 1842 sub.5, categ. A/3, classe 6^, consistenza 5,5 vani catastali; in testa al 100% all'odierno esecutato come si legge nella visura catastale.

Va rilevato preliminarmente, alla luce di quanto riscontrato in loco nonché sulla scorta dei dovuti raffronti con l'acquisita documentazione catastale (planimetria e visura storica - ALLEGATO N.2), che:

- il portone d'ingresso all'immobile de quo reca attualmente il numero civico 112 della via Vaccarini;
- tutta la documentazione in atti, invece, fa riferimento al numero civico 108;
- ed ancora in merito alla documentazione catastale, si rileva che la visura storica, al pari della rimanente documentazione, indica l'immobile al numero civico 108, mentre la planimetria catastale indica il numero civico 106.



Tuttavia, prescindendo dalla superiore non corrispondenza di numero civico, il sottoscritto rileva che non sussistono dubbi di sorta circa l'esatta individuazione dell'immobile di che trattasi (è importante al riguardo la esatta corrispondenza tra la situazione reale e quella catastale); semmai, a parere dello scrivente è necessario procedere, prima di un'eventuale operazione di trasferimento, alla relativa regolarizzazione (cioè correzione) del numero civico presso l'Agenzia del Territorio di Catania, attribuendo all'immobile di che trattasi (univocamente determinato dai dati catastali) il numero civico 112.

CONFINI: detto immobile confina a nord con altra ditta, ad ovest con area libera su via Vaccarini, ad est con altra ditta, a sud con area libera su via Cascino; tali confini rilevati all'atto dei sopralluoghi coincidono con quelli indicati nella planimetria catastale.

- b) VERIFICA DATI ATTO DI PIGNORAMENTO

L'immobile di che trattasi è riportato, sia nell'atto di pignoramento immobiliare che nella nota di trascrizione con la medesima individuazione:

Appartamento in Riposto, Via Vaccarini n.108, P. T/1/2, in C.U. al F. 1, part. 1842 sub.5, categ. A/3, cl. 6, consistenza 5,5 vani catastali; in testa all'odierno esecutato come si legge nella visura catastale.

Si osserva come il pignoramento immobiliare riguardi somme in testa alla

dante causa del
allo stesso
dell'immobile in questione, con atto in Not. da
Giarre rep. del 10.02.

Inoltre, vi è corrispondenza dei dati catastali tra il citato atto di pignoramento immobiliare dell'11.07.2011, nei



confronti dell'esecutato e la nota di trascrizione reg. gen. N. 4 del 12.10.2012, iscritta sempre in capo al medesimo soggetto.

I suddetti atti esecutivi indicati nella relazione notarile sono altresì riportati nella nota di trascrizione in atti del procedimento.

- c), d) VERIFICA PROPRIETÀ E PROVENIENZA IN CAPO AL DEBITORE

L'immobile di che trattasi è in piena proprietà dell'esecutato Sig. per come attestato in seno alla certificazione notarile in atti redatta dal Not. A. da Catania in data 07.11.2012 e come si evince dall'esame della citata donazione.

- f) GRAVAMI IN CAPO AL BENE

Sempre dal contenuto della sopra citata certificazione notarile in atti si rileva la sussistenza dei seguenti gravami in capo al bene alla data 07.11.2012:

- ipoteca derivante dall'atto di mutuo ipotecario not. da Giarre del 31.01.2002, iscritta il 06.02.2002 nn. in favore della , contro (dante causa dello stesso);
- citazione Tribunale Catania - Sez. Giarre - per dichiarazione di inefficacia del citato atto di donazione rep. 28909 del 10.02. trascritta il 21.12.2011 nn. 63534/ in favore della da Belpasso;
- pignoramento 03.08.2012 Tribunale Catania, trascritto il 12.12.2012 nn. 48304/38948 in favore della



- k) STATO D'USO

Al momento delle operazioni peritali l'immobile di che trattasi non risultava occupato da terzi, ma dal debitore unitamente ai propri familiari.

- i), l), n), o) CARATTERIZZAZIONE IMMOBILIARE

Trattasi di un manufatto ad uso abitativo costituito da un'unica unità immobiliare su n. 3 elevazioni fuori terra (livelli terreno, primo e secondo), verticalmente collegate a mezzo scala interna.

L'ingresso, come detto, avviene da un portone in ferro posto al civico 112 di via Vaccarini; l'unità immobiliare si compone:

- al piano terra di ingresso-androne e vano scala per accesso al piano superiore;
- al piano primo di disimpegno-sbarco dal vano scala con accesso a due vani, un corridoio che disimpegna un terzo vano ed il bagno, oltre al vano scala che conduce al superiore livello ed a n. 2 ballatoi rispettivamente prospicienti le vie Vaccarini e Cascino;
- al piano secondo dello sbarco scala-corridoio, di un ampio vano cucina-pranzo e di un bagno, oltre ad un'ampia terrazza a livello che funge da parziale copertura del sottostante piano primo.

Dal confronto tra l'odierno stato dei luoghi e quello raffigurato in seno alla planimetria catastale si rileva l'esatta corrispondenza e congruenza in termini sia distributivi che di consistenza; l'unica difformità (a parte la questione del numero civico su cui ci si è in precedenza soffermati) è costituita dalla attuale mutata destinazione, al piano secondo, del vano a posto a nord-est, originariamente (vds. planimetria catastale) recante la destinazione "cucina",



ed allo stato invece wc, non disimpegnato dalla cucina-pranzo, con evidente non regolarità di ordine igienico-sanitaria. Tale difformità, peraltro interna e che non implica mutamenti alla consistenza, né ai prospetti esterni (giacché la stessa è stata realizzata senza modifiche dell'apertura finestrata esterna lato nord), né alla destinazione d'uso dell'immobile nel suo complesso, va tuttavia, a giudizio dello scrivente, "regolarizzata" successivamente alla vendita attraverso la semplice formazione di un disimpegno (anche di ridotte dimensioni) di separazione tra gli ambienti cucina-soggiorno e bagno. Detta "regolarizzazione" edilizia verrà presa in considerazione nella successiva stima immobiliare.

L'immobile è ubicato in zona centrale del Comune di Riposto, ben urbanizzata; trattasi di un manufatto per civile abitazione su tre livelli con accesso da Via Vaccarini n. 112, realizzato in epoca antecedente il 1967, con strutture portanti in c.a., opere di finitura tipiche dell'epoca e modesta dotazione impiantistica (impianti elettrico, citofonico ed idrico sottotraccia, anche se al momento i vari ambienti risultano dotati di climatizzatori); i collegamenti verticali, come detto, sono assicurati da un vano scala interno. La copertura dell'immobile al piano secondo è costituita da una superficie piana impermeabilizzata.

Al momento dei sopralluoghi il sottoscritto ha rilevato, all'interno degli ambienti posti al piano secondo, la sussistenza di diffuse forme di umidità dovute a pregresse infiltrazioni dalla soprastante terrazza di copertura; tali infiltrazioni, tuttavia, non sono al momento attive.

Ad integrazione si allega ampia documentazione fotografica con relativa didascalia, sia degli interni che degli esterni (ALLEGATO N.3).



DATI GENERALI E CONSISTENZA E PECULIARITÀ

- **Dati catastali:** C.U. Foglio 1, part. 1842 sub.5, categ. A/3, classe 6^a, consistenza 5,5 vani catastali.
- **Confini appartamento:** vds. precedente paragrafo "a)-g)".
- **Consistenza:** le superfici lorde (comprehensive di tompagni perimetrali e divisori interni) sono pari: al P.T. (androne e vano scala) circa mq 11,50 coperti con altezza di piano pari a m 3,85 circa; al P.1° (tre vani, vano scala corridoio, disimpegno e wc) circa mq 77 coperti, n. 2 ballatoi complessivamente estesi circa mq 12, con altezza di piano pari a m 3,00 circa; al P.2° (cucina-pranzo, vano scala, corridoio e wc) circa mq 42 coperti, oltre ad una terrazza a livello estesa circa mq 34, con altezza di piano pari a m 3,00 circa.
- **Stato manutentivo e conservativo:** globalmente poco più che mediocre, anche in considerazione delle manifestazioni da umidità, anche se non più attiva.
- **Distribuzione:** l'immobile è di forma regolare, con discreta distribuzione attraverso corridoi e disimpegni.
- **Illuminazione:** discreta per ciascun livello di piano.
- **Divisibilità in più lotti:** in considerazione della morfologia dei luoghi con specifico riguardo agli aspetti distributivi e in ordine alla distribuzione sia verticale che di singolo livello non è possibile prevedere alcuna ipotesi di divisibilità di tal genere.
- **Conformità urbanistico-edilizia:** le opere di costruzione dell'immobile, come si evince dall'atto di donazione in favore dell'esecutato, hanno avuto inizio in data anteriore al 01.09.1967; successivamente a tale data sono intervenute modifiche assentite con concessione in



sanatoria n. 153 rilasciata dal Sindaco del Comune di Riposto in data 10 settembre 1999.

- m) STIMA IMMOBILIARE

Criterio di stima immobiliare

Con riferimento allo specifico incarico conferito dall'A.G., lo scrivente C.T.U. dovrà ora procedere alla quantificazione del valore che l'immobile in questione può avere **con riferimento all'attualità.**

Preliminarmente, però, appare opportuno svolgere alcune considerazioni teoriche, di fondamentale importanza per la piena intellegibilità del calcolo estimativo effettuato.

Com'è noto, il giudizio estimativo di un bene non costituisce un'espressione costante nel tempo, né lo è, in senso assoluto, in un determinato istante.

Il risultato di una stima, infatti, non solo può diversificarsi nel tempo se mutano le condizioni che lo hanno determinato, ma può anche variare nello stesso momento a seconda della "ragion pratica" da cui è scaturito, e, cioè, in relazione all'aspetto economico che il bene stesso viene ad acquisire per la corretta evasione del quesito estimativo.

I tipi di valore, cioè gli aspetti economici che il bene può assumere, com'è noto, sono sei, e precisamente:

- il più probabile valore di mercato;
- il più probabile valore di costo;
- il più probabile valore di trasformazione;
- il più probabile valore di surrogazione;
- il più probabile valore di capitalizzazione;
- il più probabile valore complementare.

Ciascuno dei suddetti "valori" consente di risolvere nella maniera più opportuna qualsivoglia quesito estimativo, ed



ognuno di essi è strettamente connesso alle finalità per cui la stima stessa viene effettuata.

In altri termini, se un bene, nel medesimo istante, può avere più valori di stima a seconda del diverso aspetto economico, di fatto, però, in relazione ad un preciso quesito estimativo, il valore del bene non può che essere uno, cioè quello logicamente più coerente col quesito posto.

Nella fattispecie, dal momento che il giudizio estimativo richiesto dall'A.G. scaturisce da una precisa domanda tendente alla determinazione dell'odierno valore venale del bene in esame, non v'è dubbio che l'aspetto economico più coerente sia rappresentato dal *più probabile valore di mercato*.

Ciò posto, il sottoscritto C.T.U. ha proceduto con metodo sintetico-comparativo, attraverso indagini di mercato al riguardo condotte.

Dette indagini sono state condotte per confronto con altri beni immobili nel rispetto dei seguenti tre punti:

- "beni simili", aventi cioè le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche (fisiche, manutentive, di zona, di destinazione, di livello, di prospetto, orientamento, etc.);
- conoscenza, per i predetti beni simili, del valore unitario del mercato al periodo considerato (attualità);
- esistenza di un elemento di confronto tra i suddetti beni simili e quello in esame, nella fattispecie un parametro tecnico, vale a dire il metro quadrato.

Il sottoscritto C.T.U., alla luce delle proprie indagini di mercato e nel rispetto di quanto rilevato e descritto in ordine alle peculiarità dell'immobile in oggetto, è pervenuto alla determinazione del seguente intervallo di *valori medi unitari (per mq)* che interessa l'unità immobiliare in oggetto; detto intervallo è riferito, ovviamente, alla attualità, e



trova riscontro in valori analoghi rinvenibili su riviste e pubblicazioni ufficiali: $v = \text{€/mq } 900,00 - 1.000,00$, con valor medio $v = \text{€/mq } 950,00$.

Stima immobiliare

Da quanto sopra esposto si ricava, con riferimento alla attualità, il più probabile valore di mercato per l'immobile in oggetto, e con riferimento alle superfici complessive "commerciali" (vale a dire con le superfici scoperte esterne "omogeneizzate" a quelle coperte attraverso l'applicazione di un coefficiente correttivo del 20%; e per il vano scala ed androne al piano terra, di minor pregio rispetto ai livelli superiori, del 70%); detti valori sono espressi in cifra tonda, trattandosi di "giudizi di tendenza".

Consistenza commerciale:

P.T.: $\text{mq } 11,50 * 70 \% = \text{mq } 8,05$

P.1°: $\text{mq } (77 + 12,00 * 20\%) = \text{mq } 79,40$

P.2°: $\text{mq } (42 + 34,00 * 20\%) = \text{mq } 48,80$

Sommano: $\text{mq } 136,25$

di superficie commerciale lorda, arrotondata a: $\text{mq } 136$.

Stima

- Superficie commerciale omogeneizzata: $\text{mq } 136$.
- Valore venale medio unitario: $v = \text{€/mq } 950,00$.
- **Valore venale immobile:**

$\text{mq. } 136 * \text{€/mq } 950,00 = \text{€ } 129.200,00$, ed, in cifra tonda, in quanto trattasi di "giudizio di tendenza":

$V = \text{€ } 130.000,00$.

Tale valore va corretto in detrazione per tener conto degli oneri da sostenere per le regolarizzazioni amministrative e catastali che si rendono necessarie ed in precedenza indicate; più precisamente, è plausibile indicare i seguenti costi di massima:



- Oneri per la creazione di un disimpegno tra gli ambienti cucina-pranzo e wc al P.2°: € 2.000,00.
 - Oneri per la regolarizzazione catastale delle superiori opere e per la rettifica del numero civico: € 1.000,00.
- In totale occorre detrarre € 3.000,00 dal valore sopra calcolato.

Ne discende il seguente valore venale dell'immobile:

$$V = € 130.000,00 - € 3.000,00 = € 127.000,00.$$

(euro centoventisettemila)

Catania, 01/06/2015

Il C.T.U.

(Prof. Ing. ERNESTO CASCONI)



ALLEGATI: costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- Il verbale dei sopralluoghi.
- La documentazione catastale dell'immobile (visure e planimetrie).
- La documentazione fotografica dei luoghi con relative didascalie.

