

Dott. Ing. Simone Innocente

# Tribunale di Catania

## Esecuzioni Immobiliari

---

### Relazione

nella controversia :

**REG. GEN. ESEC. IMM. 338/04**

#### 1.0.0 La nomina

Con ordinanza del 8 Marzo 2006 il Giudice Dott.ssa V. Marilotta conferiva al sottoscritto C.T.U. Dott. Ing. Innocente Simone l'incarico di redigere una relazione scritta nel ricorso n° 338/04

#### 2.0.0 Il mandato

Il Magistrato assegnava al sottoscritto, Dott. Ing. Innocente Simone, iscritto all' Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n° 4386 nonché a quello dei consulenti tecnici del tribunale di Catania il mandato di : « *a) identificare esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze e accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti; 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 ;*

*b) accerti l'esatta provenienza, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*

---

Dott. Ing Innocente Simone Via De Caro n°41/ Cell. 3477070809 – E-mail  
simone.innocente@tiscali.it



Relazione  
nella controversia :

UNICREDIT BANCA S.p.A. [REDACTED]

- c) *precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*
- d) *accerti se il beni risultino o meno accatastati provvedendo in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;* e) *accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con decreto di trasferimento;*
- f) *indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*
- g) *accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e in caso di irregolarità accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una determinazione precisa; precisi se esistano procedure amministrative e sanzionatorie;*
- h) *accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità e l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per rilascio;*
- i) *evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni e le località in cui si trovano, fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione etc.);*
- j) *determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un offerta minima in aumento, del costo dell'eventuale sanatoria;*

Dott. Ing Innocente Simone Via De Caro n°41/ Cell. 3477070809 – E-mail  
simone.innocente@tiscali.it



**Relazione  
nella controversia tra :**

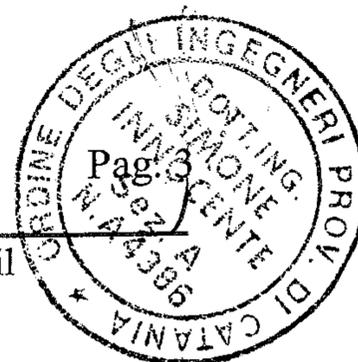
*k) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti provvedendo ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice*

*l) alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate indicazioni ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*

*m) 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 se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*

*n) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto a IVA. fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art.131 408/49 e successive modificazioni o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;*

*o) 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 note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti il debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*



**Relazione  
nella controversia tra :  
UNICREDIT BANCA S.p.A. [REDACTED]**

### **3.0.0 Il termine**

Il Magistrato assegnava al sottoscritto il termine di 120gg. dalla comunicazione, avvenuta il 04.05.2006, per il deposito in Cancelleria della relazione scritta, previo giuramento della stessa da espletarsi nelle forme di rito dinnanzi all' A.G.

### **4.0.0 La controversia**

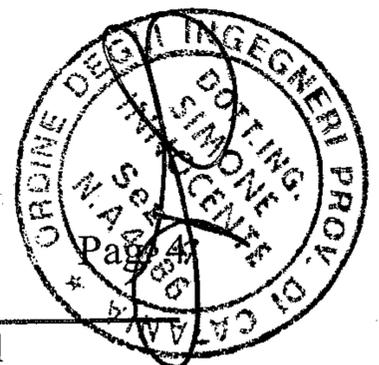
#### **4.1.0 Le posizioni di parte ricorrente**

La Unicredit Banca S.p.A. con Sede Legale e Direzione Generale in Bologna, via Zamboni n°20 è creditrice del debitore esecutato, [REDACTED] e quivi residente in [REDACTED] della somma di [REDACTED] oltre ancora le spese di notifica dell'atto di precetto e gli interessi di mora al tasso contrattuale previsto nel contratto di mutuo dal 1.10.2004 e fino all'effettivo soddisfo, intimato nell'atto di precetto notificato in data 18.10.2004;

- che detto precetto è rimasto senza esito
- che in considerazione di quanto sopra, la società istante, dichiara di voler sottoporre a pignoramenti l'immobile, di piena proprietà del suddetto debitore esecutato sul quale vanta ipoteca di primo grado, sito in Catania al piano terra, Via Bezzecca n°52 censito al NCEU del suddetto comune al foglio n°21 part. 791.

#### **4.2.0 Le posizioni di parte resistente**

Nessuna



Relazione  
nella controversia tra:  
UNICREDIT BANCA S.p.A. [REDACTED]

**5.0.0 Le operazioni peritali**

Il sottoscritto C.T.U. fissava l'inizio delle operazioni peritali, dando debito ed ampio avviso attraverso raccomandata alle parti in causa per il giorno 17 luglio 2006 alle ore 14:00.

Giunto presso i luoghi oggetto di controversia vista l'assenza delle parti ed in particolare del "debitore esecutato" il sottoscritto in quella sede non riusciva a prendere visione dei luoghi.

Le operazioni peritali venivano rinviate a giorno 11 agosto 2006 alle ore 9:30.

Vista la presenza all'interno dell'immobile oggetto di relazione, del figlio del "debitore esecutato", alle ore 9:30 il sottoscritto C.T.U. iniziava le suddette operazioni.

Dopo aver effettuato tutti i rilievi planimetrici e fotografici del caso alle ore 10:30 le stesse venivano ufficialmente chiuse con la sottoscrizione di apposito verbale.

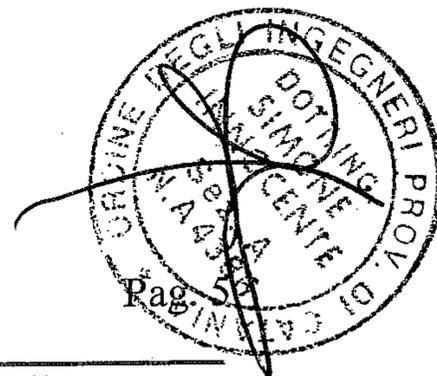
**5.1.0 Le osservazioni delle parti**

Durante i sopralluoghi effettuati, alla presenza continua della parte resistente, non venivano avanzate osservazioni in ordine a quanto svolto.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

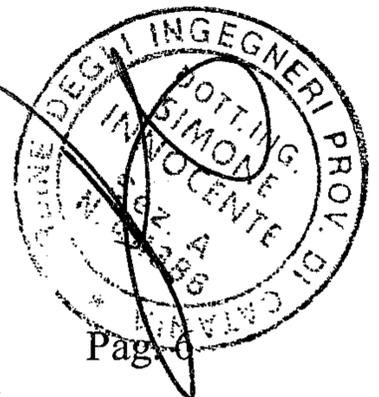
ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Relazione  
nella controversia tra :  
REG. GEN. ESEC. IMM. 338/04

### 6.0.0 Le indagini

Nel corso delle indagini svolte dal sottoscritto C.T.U. sono state assunte le seguenti informazioni:

- a) Risultanze ufficiali, depositate presso la Cancelleria del Tribunale di Catania:
- Atto di pignoramento immobiliare a firma dell'Avv. Marco Leocata, con studio in Via Vagliasindi n°9 95126 Catania
  - Relazione ex art. 567 c.p.c al rogito del Notaio Giuseppe Reina con studio in Via Firenze n° 8 Catania
  - Nota di trascrizione
- b) Richiesta di informazioni dalle parti ed analisi obiettiva dei fatti



Relazione  
nella controversia tra :  
REG. GEN. ESEC. IMM. 338/04

### 7.0.0 Le risposte al mandato

Il sottoscritto C.T.U. acquisiti gli elementi necessari, è pervenuto alle seguenti conclusioni in risposta al mandato affidatogli:

#### Punto a) :

#### Identificazione e descrizione dei beni pignorati

Oggetto del pignoramento è l'immobile sito in Catania Via Bezzecca n° 52 catastalmente individuato al N.C.E.U. del suddetto comune al foglio 21, particella 791, Zona cens. 1, Categoria A/4 Classe 3, Consistenza 4 vani.

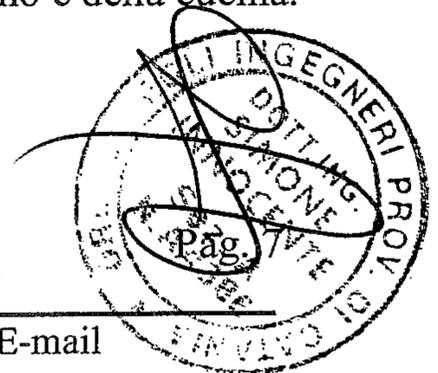
L'immobile in oggetto costituisce interamente un corpo di fabbrica tipologicamente identificabile come casa terrana, assai diffusa peraltro nella zona in questione.

L'immobile di proprietà del "debitore esecutato" è composto da tre vani, cucina servizi, un cortile ed un'ampia terrazza calpestabile; si accede, direttamente dalla Via Bezzecca all'interno del primo vano dei tre costituenti l'immobile, avente funzione di ingresso-disimpegno (cfr. Foto 1-2 Ingresso) dal quale si accede sulla destra alla camera da letto (cfr. Foto 3-4 Camera da letto) e di fronte al locale soggiorno (cfr. Foto 4-5 Soggiorno) .

In realtà il locale soggiorno è stato ricavato demolendo un tramezzo che separava due vani adiacenti di modeste dimensioni.

Sempre in successione si accede dal soggiorno alla cucina ed ai servizi, tutti e tre i locali hanno un affaccio sul cortile interno, dal quale attraverso una scala metallica si giunge alla terrazza di copertura che si estende per intero l'immobile a meno del bagno e della cucina.

Dott. Ing Innocente Simone Via De Caro n°41/ Cell. 3477070809 – E-mail  
simone.innocente@tiscali.it



**Dott. Ing. Simone Innocente**

**Tribunale di Catania  
Esecuzioni Immobiliari**

---

**Relazione  
nella controversia tra :  
REG. GEN. ESEC. IMM. 338/04**

Le rifiniture quali infissi, pavimenti, intonaci, carta da parati sono scadenti ed in pessimo stato di conservazione, così come l'impianto elettrico e idrico; l'immobile è inoltre privo di impianto di riscaldamento.

Il sottoscritto C.T.U. non ha constatato l'esatta conformità dei dati emergenti dagli atti catastali (planimetria) con quelli rilevati in fase di sopralluogo.

La planimetria (cfr. Allegato 1 "Planimetria catastale") depositata al catasto prevede solo un cortiletto su cui si affacciavano cucina e soggiorno, mentre adesso una parte dello stesso è stata adibita a servizio igienico.

Inoltre la terrazza di copertura calpestabile non figura negli atti e nei documenti catastali ed anche la scala realizzata in ferro avvalorata la tesi per cui la stessa è stata resa praticabile solo in un secondo momento.

Il sottoscritto ha potuto constatare, invece, la corrispondenza dei confini risultanti dagli atti catastali con quelli rilevati in fase di sopralluogo.

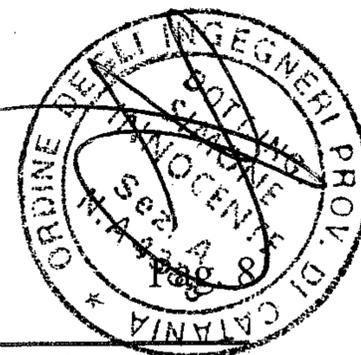
### **La proprietà dei beni pignorati**

L'immobile in oggetto alla data della trascrizione del pignoramento era di proprietà del "debitore esecutato"

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



---

Dott. Ing Innocente Simone Via De Caro n°41/ Cell. 3477070809 – E-mail  
simone.innocente@tiscali.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Dott. Ing. Simone Innocente

Tribunale di Catania  
Esecuzioni Immobiliari

Relazione  
nella controversia tra :  
REG. GEN. ESEC. IMM. 338/04

Punto b) :

Il sottoscritto C.T.U. ha potuto accertare, dall'analisi della relazione notarile ex Art. 567 c.p.c. al rogito del Notaio Giuseppe Reina che l'unità immobiliare sita in Catania, Via Bezzecca n° 52 al piano terra, censita al N.C.E.U. al foglio 21, particella 791 è pervenuta al "debitore esecutato" per atto ai rogiti del suddetto Notaio, del 13 marzo 2002, trascritto il 16 marzo 2002 ai nn. 10096/7699 da potere del Sig. [REDACTED] ai quali pervenne in parte per successione legittima in morte del Sig. [REDACTED] e per successione legittima in morte della Sig. [REDACTED]

Ai Sig. [REDACTED] l'immobile pervenne per giusti titoli anteriori al ventennio legale

Il sottoscritto ha potuto verificare la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento.

Punto c) :

La documentazione in possesso del sottoscritto C.T.U. risulta sufficiente ai fini di un corretto adempimento del mandato.

Vista però l'assenza del progetto approvato presso l'archivio storico del comune di Catania non è possibile accertare con esattezza l'avvenuto abuso relativo alla terrazza di copertura ed al bagno che non compaiono nella planimetria catastale.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



Dott. Ing Innocente Simone Via De Caro n°41/ Cell. 3477070809 – E-mail  
simone.innocente@tiscali.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

**Dott. Ing. Simone Innocente**

**Tribunale di Catania  
Esecuzioni Immobiliari**

---

**Relazione  
nella controversia tra :  
REG. GEN. ESEC. IMM. 338/04**

**Punto d) :**

I beni oggetto del pignoramento risultano accatastati, in data 1 febbraio 1940; è inoltre presente una planimetria che come precedentemente specificato non rispecchia il reale stato di fatto dell'immobile.

Il sottoscritto C.T.U. come richiesto dal mandato ha provveduto alla correzione della stessa.

**Punto e) :**

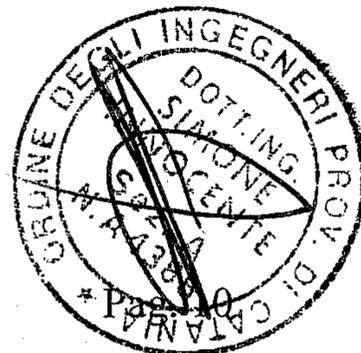
Il sottoscritto C.T.U. ha potuto inoltre accertare che il Notaio Giuseppe Reina nella stessa relazione dichiara che dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, sugli immobili in oggetto, alla data di trascrizione del pignoramento, non esistono nel ventennio precedente formalità di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quanto segue

- ipoteca volontaria per € 93.000,00 (di cui € 46.038,13 per sorte capitale) iscritta il 16 marzo 2002 ai nn. 10097/1337 a favore del Credito Italiano

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



---

Dott. Ing Innocente Simone Via De Caro n°41/ Cell. 3477070809 – E-mail  
simone.innocente@tiscali.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

**Dott. Ing. Simone Innocente**

**Tribunale di Catania  
Esecuzioni Immobiliari**

**Relazione  
nella controversia tra :  
REG. GEN. ESEC. IMM. 338/04**

**Punto f) :**

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato al sottoscritto C.T.U. dalla 7° Direzione Urbanistica, si evince che il terreno di cui all'oggetto censito nel N.C.T. al foglio 21 part. 791 è compreso parte in "sede stradale" e parte in "verde pubblico" (art. 22 delle N. di A. del P.R.G.)

**Punto g) :**

Il sottoscritto C.T.U. ha verificato puntualmente l'esatta rispondenza, dei beni in oggetto, alle norme vigenti nonostante, l'abuso edilizio commesso (opere realizzate in difformità della concessione edilizia, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici). Se dal punto di vista documentale non è possibile avere la certezza dell'abuso relativo al bagno ed alla terrazza dal punto di vista tecnico appare assai probabile che gli stessi siano delle superfetazioni avvenute in epoca successiva.

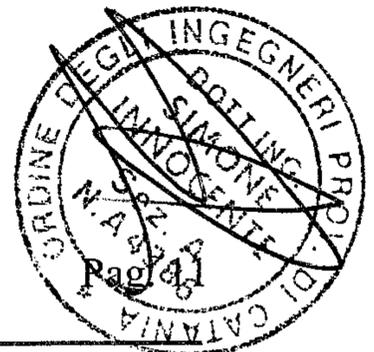
Non esistono procedure amministrative e sanzionatorie.

Gli abusi commessi sono suscettibili di sanatoria ed il sottoscritto ne ha valutato i costi in €  
2000

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



Dott. Ing Innocente Simone Via De Caro n°41/ Cell. 3477070809 – E-mail  
simone.innocente@tiscali.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



Relazione  
nella controversia tra :  
REG. GEN. ESEC. IMM. 338/04

Punto j) :

**La stima dell'immobile**

Come ben noto i metodi di stima possono essere classificati in metodi diretti e metodi indiretti, preferendo i primi quando i dati in possesso del perito sono tali da permettergli di creare una scala comparativa di prezzi.

Nel nostro caso utilizzeremo il metodo diretto, costruendo una scala di valori nella quale inquadrare con esattezza il bene in oggetto ponendo alla base della stima il metro quadro come unità di misura fondamentale.

Si è scelto di utilizzare il metro quadrato perché esso rappresenta l'unica unità di misura che offre garanzie certe di unità di valutazione e precisione nel costruire la comparazione.

Stabilito il metro quadrato come unità di riferimento è stato ricercato il valore unitario, **Vu**, cioè il costo di una unità di superficie per l'abitazione della zona considerata.

La stima dell'immobile procederà ricercando, in un primo momento, il valore medio unitario, **Vmu**, da assumere come dato di base da aumentare o diminuire in base alle specifiche caratteristiche del ben in oggetto in base ai coefficienti che di seguito verranno analizzati.

$$Vu = Vmu * \Omega * \Delta * \delta$$



Relazione  
nella controversia tra :  
REG. GEN. ESEC. IMM. 338/04

Il valore dell'immobile  $V_i$  sarà dato dal prodotto tra il sopradescritto  $V_u$  e la superficie commerciale  $S_c$

$$V_i = V_u * S_c$$

Per superficie commerciale  $S_c$  si intenderà quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali al lordo dei tramezzi interni e considerando per metà i muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali:

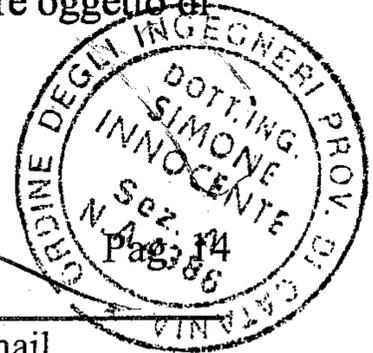
$$S_c = S_p + K_n * S_n$$

Dove  $S_p$  è la superficie della proprietà  $K_n$  dei coefficienti correttivi da moltiplicare per le superfici degli spazi accessori (terrazze, balconi, cantine, box, verande, soppalchi praticabili, ecc.) che servono a rapportare tali spazi alla superficie abitativa.

Il valore medio unitario,  $V_{mu}$ , è stato ricercato attraverso gli atti notarili stipulati per immobili simili a quello in esame; rilevandolo dalle agenzie immobiliari; dalle riviste specializzate; sui borsini immobiliari; su internet; attraverso una indagine di mercato svolta nella zona in questione.

In seguito alle sopraelencate ricerche il sottoscritto C.T.U. ha fissato come valore medio unitario il seguente importo  $V_{mu} = 1.000,00 \text{ €/mq}$

Il suddetto valore non è però quello di mercato, sarà quindi adeguato con dei coefficienti che esprimano nel particolare le caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto di perizia.



Relazione  
nella controversia tra :  
REG. GEN. ESEC. IMM. 338/04

L'analisi di stima particolareggiata sarà effettuata mediante tre passaggi di scala nell'area geografica di riferimento : la *zona o quartiere* la quale esprime dei valori generici di appetibilità commerciale che però non incidono ancora sulla rendita dell'immobile da stimare in maniera diretta ; *l'edificio* il quale esprime dei valori d'incidenza diretta sulla rendita e *l'unità immobiliare* vera e propria la quale esprime valori di rendita.

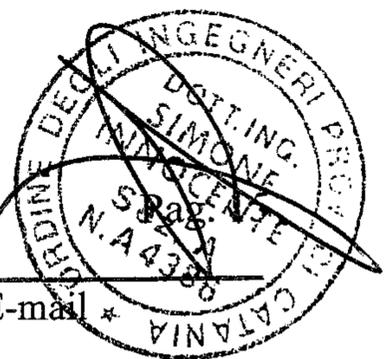
Per comodità indicheremo con  $\delta$  i coefficienti relativi alla zona :  $\delta_1$  coefficiente relativo alla posizione,  $\delta_2$  coefficiente relativo alle caratteristiche funzionali,  $\delta_3$  coefficiente relativo alle caratteristiche estetiche.

Di seguito si riporta la tabella statistica relativa al coefficiente  $\delta_1$ ; moltiplicando i coefficienti di centralità e vicinanza tra loro si ottiene  $\delta_1$

<b>ZONA : CARATTERISTICHE POSIZIONALI <math>\delta_1</math></b>			
<b>CARATTERISTICHE</b>	<b>DISTANZA</b>		<b>COEFF.</b>
<b>CENTRALITA'</b> CROCEVIA CUORE DELLA ZONA	sotto i m 100		<b>1,15</b>
	tra i m 101 e m 300		<b>1,12</b>
	tra i m 301- e m 500		<b>1,09</b>
	tra i m 501 e km 1		<b>1,05</b>
	tra i km 1 e km 3		<b>1</b>
	oltre 3 km		<b>0,95</b>
<b>VICINANZA</b> ELEMENTO DI PREGIO POSTO NEI PRESSI DELL'ABITAZIONE	sotto i m 10		<b>1,18</b>
	tra i m 10 e i m 30		<b>1,15</b>
	tra i m 30 e m 50		<b>1,10</b>
	tra i m 50 e i m 100		<b>1,05</b>
	tra i m 100 e i m 500		<b>1,02</b>
	tra i m 500 e km 1		<b>1,0</b>
	oltre 1 km		<b>0,97</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.ITASTE  
GIUDIZIARIE.ITASTE  
GIUDIZIARIE.ITASTE  
GIUDIZIARIE.ITASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Dott. Ing Innocente Simone Via De Caro n°41/ Cell. 3477070809 – E-mail \*  
simone.innocente@tiscali.it

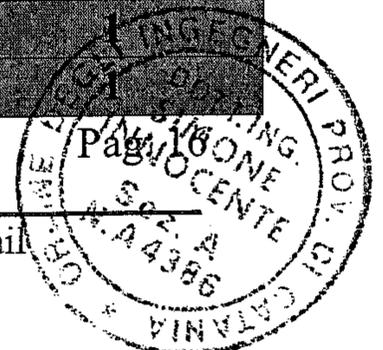


Relazione  
nella controversia tra :  
REG. GEN. ESEC. IMM. 338/04

L'immobile oggetto di perizia ritrova in prossimità di un importante crocevia di zona come il Viale Mario Rapisardi (distanza tra i 301 e 500 m) e distane oltre 1 km da elementi di pregio :  $\delta_1 = 1,06$  (caselle in rosso).

Di seguito viene riportata la tabella relativa alla determinazione del coefficiente  $\delta_2$  che esprime le caratteristiche funzionali della zona in cui ricade l'oggetto della stima (caselle in rosso)

<b>ZONA : CARATTERISTICHE FUNZIONALI <math>\delta_2</math></b>			
<b>FUNZIONE</b>	<b>TIPO</b>	<b>PRESENZA</b>	<b>ASSENZA</b>
<b>Positiva a basso impatto ambientale</b>			
Fognatura	Primaria	1	0,90
Adduzione idrica	Primaria	1	0,60
Linea elettrica	Primaria	1	0,95
Telefono	Primaria	1	0,95
Gas	Primaria	1	0,95
Scuole	Secondaria	1,05	1,0
Giardini	Secondaria	1,08	0,95
Linee di autobus	Secondaria	1	0,90
Stazione ferroviaria	Secondaria	1,05	1
Metropolitana	Secondaria	1,05	1
Uffici pubblici	Secondaria	1,08	1,0
Posto di Polizia	Secondaria	1,03	1,0
Negozi e superm.	Terziaria	1,05	1,0
Impianti sportivi	Terziaria	1,03	1,0
Cinema e teatri	Terziaria	1,03	1,0
Circoli e ritrovi	Terziaria	1,03	1,0
<b>Negativa ad alto e medio impatto ambientale</b>			
Tralicci elettrici	Primaria	0,90	1
Depuratori	Primaria	0,90	1
Centrali di energia	Primaria	0,80	1



Cimiteri	Primaria	0,80	1
Binari ferroviari	Secondaria	0,90	1
Aeroporti	Secondaria	0,90	1
Ospedali	Secondaria	0,95	1
Carceri	Secondaria	0,92	1
Discoteche	Terziaria	0,95	1
Stadio	Terziaria	0,90	1
Industrie	Terziaria	0,85	1

Moltiplicando tutti i coefficienti in rosso identificativi della zona in esame si ricava il secondo coefficiente  $\delta_2 = 1,08$

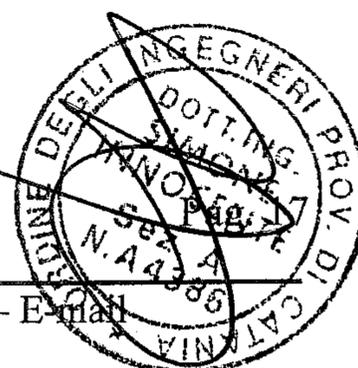
Di seguito analizzeremo le caratteristiche estetiche della zona ponendo l'attenzione su ciò che rende più fruibile un quartiere, in maniera inequivocabile e rende altresì, paesisticamente più valido un intorno ambientale :

<b>ZONA : CARATTERISTICHE ESTETICHE <math>\delta_3</math></b>		
<b>CARATTERISTICHE</b>	<b>PRESENZA</b>	<b>ASSENZA</b>
<b>DI VISUALE</b>		
Elemento naturale predominante	1,10	1,00
Panoramicità generale	1,15	1,00
Elemento artificiale predominante	0,93	1,02
<b>DI FRUIZIONE DIRETTA</b>		
Parco o-verde fruibile nella zona	1,05	1,00
Scorci caratteristici ambientali	1,20	1,00
Strutture artificiali da attraversare	0,88	1,02

Moltiplicando tutti i coefficienti in rosso rappresentativi della zona in oggetto si ottiene il coefficiente  $\delta_3 = 1,04$

Moltiplicando  $\delta_1 * \delta_2 * \delta_3 = \delta = 1,06 * 1,08 * 1,04 = 1,19$

Dopo aver analizzato la zona si dovrebbe effettuare un primo passaggio di scala dalla "zona" appunto all'"edificio" per poi passare alla scala più bassa rappresentato dall'"unità immobiliare".



Dott. Ing Innocente Simone Via De Caro n°41/ Cell. 3477070809 – E-mail  
simone.innocente@tiscali.it

Relazione  
nella controversia tra :  
REG. GEN. ESEC. IMM. 338/04

L'oggetto del bene è tipologicamente identificabile come casa terrana singola, motivo per cui assumeremo come coefficiente  $\Delta$  rappresentativo delle caratteristiche dell'edificio il valore  $\Delta = 1$  passando direttamente all'analisi dei coefficienti relativi all'unità immobiliare.

In base alle principali teorie estimative i parametri di analisi delle caratteristiche che influenzano il valore di un appartamento sono essenzialmente quattro : funzionale, estetico, dimensionale, posizionale a cui corrispondono i seguenti coefficienti  $\Omega_1, \Omega_2, \Omega_3, \Omega_4, \Omega_5$ .

Nelle due tabelle seguenti saranno analizzati i principali parametri funzionali della composizione di un appartamento.

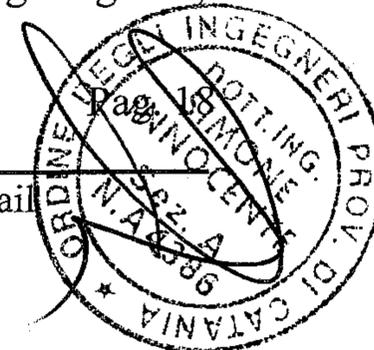
<b>ALLOGGIO : CARATT. FUNZIONALI IMPIANTISTICHE <math>\Omega_1</math></b>		
<b>IMPIANTO</b>	<b>PRESENZA</b>	<b>ASSENZA</b>
Elettrico	1,00	0,90
Idraulico	1,00	0,93
Gas	1,00	0,98
Riscaldamento	1,02	1,00
Citofonico	1,02	0,98

Moltiplicando i coefficienti in rosso espressione del livello impiantistico dell'immobile oggetto di perizia si ottiene il primo coefficiente funzionale  $\Omega_1 = 0,98$

Analizzeremo di seguito gli aspetti funzionali non riferiti alla dotazione impiantistica, ma alla funzionalità propria della composizione architettonica dell'immobile in oggetto.

Prima di calcolare il coefficiente  $\Omega_2$  il sottoscritto descriverà di seguito i criteri di valutazione degli aspetti funzionali riportati in tabella :

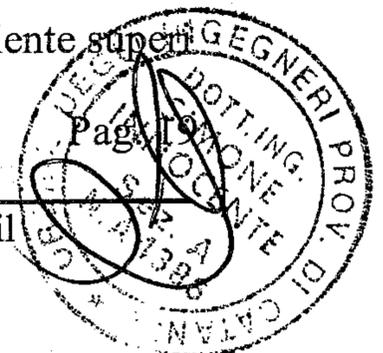
- **Illuminazione** : ogni stanza dell'alloggio si dirà illuminata, secondo i parametri di fisica tecnica, quando presenterà una finestra avente una superficie pari almeno ad un ottavo della superficie a pavimento. Avremo un'abitazione con illuminazione **normale** quando escludendo gli ingressi,



Relazione  
nella controversia tra :  
REG. GEN. ESEC. IMM. 338/04

disimpegno e il bagno avremo tutti gli ambienti con almeno una finestra di cui massimo due insufficienti rispetto al rapporto sopradescritto. Avremo un illuminazione **insufficiente** quando almeno un locale, escludendo escludendo gli ingressi, disimpegno e il bagno, sarà privo di finestre o più di due locali non rispettano il descritto rapporto. Avremo una illuminazione **buona** quando solo una stanza sarà insufficiente come finestratura e **ottima** quando tutte le stanze saranno a norma e il bagno non sarà cieco.

- **Ventilazione** : avremo un'abitazione a ventilazione **normale** quando tutti gli ambienti presentano un'altezza di m 2,7 e quelli di servizio con almeno m 2,4. Avremo una ventilazione **insufficiente** quando anche solo una stanza presenterà un'altezza inferiore ai minimi. Un **buona** ventilazione si avrà quando gli ambienti principali presentano un'altezza tra m 2,7 e 3,5 **ottima** oltre i m 3,5.
- **Insolazione** : un'abitazione si dirà **insufficientemente** soleggiata quando la zona giorno risulterà coperta dal sole per meno di sei ore durante l'equinozio di primavera. **Normalmente** soleggiata se risulterà coperta per almeno sei ore. Avremo un'abitazione a **buona** insolazione quando verrà investita dai raggi per almeno otto ore, **ottima** per almeno undici.
- **Dimensione degli ambienti** : ogni vano dell'abitazione deve corrispondere a delle misure minime sotto le quali la vivibilità e funzionalità dell'ambiente risulta compromessa. Una stanza da letto singola dovrà essere di almeno 9 mq, una doppia almeno 14 mq, il soggiorno almeno 14 mq. Ogni persona dovrà avere a disposizione almeno 14 mq. L'immobile in esame sarà insufficiente quando almeno un ambiente risulterà sotto i limiti dimensionali precedentemente esposti o quando nel complesso non vengano rispettati i minimi per persona. Sarà **normale** quando vengono rispettati tutti i minimi previsti, **buona** quando almeno un ambiente superi



Relazione  
nella controversia tra :  
REG. GEN. ESEC. IMM. 338/04

almeno del 20% il minimo previsto o l'intera abitazione del 30%. **Ottima** quando almeno due ambienti superino il minimo del 20% o l'intera abitazione il 40% della superficie complessiva prevista.

- **Zone morte** : situazione insufficiente quando avremo una presenza eccessiva di zone morte, almeno tre. **Normale** quando ne riveleremo almeno due, **buona** solo una, **ottima** se non ne rileveremo nessuna.
- **Ambienti di deposito** : la situazione sarà **insufficiente** se non esisterà alcun ambiente di deposito, **normale** se ne esisterà almeno uno, **buona** se più di uno, **ottima** se ogni stanza principale disporrà di almeno un ambiente.
- **Qualità dei servizi** : un abitazione avrà un bagno **normale** rispetto alle esigenze della famiglia quando presenterà almeno un ambiente con water, bidet, lavabo e vasca da bagno o doccia. La dotazione sarà **insufficiente** quando i sanitari saranno inferiori a quattro, **buona** se almeno sei, **ottima** se almeno otto (doppi servizi).
- **Qualità della cucina** : avremo una qualità **normale** quando lo sviluppo continuo a pavimento, misurato a una distanza di 60 cm dalla parete sarà almeno di 4,2 m cioè tale da permettere la disposizione di una credenza, un lavello un fornello con forno, un frigorifero, una lavastoviglie e una lavatrice. La qualità sarà **insufficiente** quando sarà inferiore a 4,2 m, **buona** se di almeno 4,8 m **ottima** se superiore a 5,4 m

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

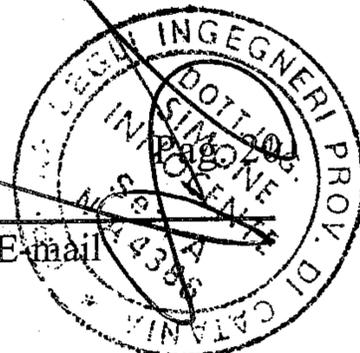
ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Dott. Ing Innocente Simone Via De Caro n°41/ Cell. 3477070809 – E-mail  
simone.innocente@tiscali.it



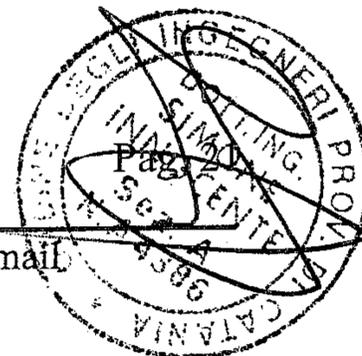
Relazione  
nella controversia tra :  
REG. GEN. ESEC. IMM. 338/04

Moltiplicando i coefficienti in rosso si ottiene  $\Omega_2$  espressione delle caratteristiche funzionali dell'immobile  $\Omega_2 = 0,96$

<b>ALLOGGIO : CARATTERISTICHE FUNZIONALI <math>\Omega_2</math></b>				
<b>ASPETTO FUNZIONALE</b>	<b>INSUFF.</b>	<b>NORMALE</b>	<b>BUONA</b>	<b>OTTIMA</b>
Illuminazione	0,90	1,00	1,10	1,20
Ventilazione	0,92	1,00	1,07	1,13
Insolazione	0,95	1,00	1,05	1,10
Dimensione ambienti	0,9	1,00	1,10	1,20
Distribuzione ambienti	0,85	1,00	1,15	1,30
Zone morte	0,97	1,00	1,03	1,06
Ambienti di deposito	0,97	1,00	1,03	1,06
Qualità servizi	0,9	1,00	1,10	1,20
Qualità cucina	0,92	1,00	1,08	1,16

Di seguito il sottoscritto C.T.U. analizzerà i principali parametri estetici dell'immobile oggetto di perizia, per ognuno di essi verranno stabiliti tre livelli di qualità facendovi corrispondere un coefficiente relativo.

<b>ALLOGGIO : VARIANTI ESTETICHE <math>\Omega_3</math></b>			
<b>CARATTERISTICA</b>	<b>BRUTTA</b>	<b>NORMALE</b>	<b>BELLA</b>
Portone d'ingresso	0,95	1,00	1,05
Porte interne	0,96	1,00	1,04
Tinte e decori	0,90	1,00	1,10
Pavimentazioni	0,90	1,00	1,1
Piastrelle pareti cucina	0,97	1,00	1,03
Piastrelle pareti wc	0,96	1,00	1,05
Rubinetterie	0,96	1,00	1,04
Finestre	0,96	1,00	1,05



Relazione  
nella controversia tra :  
REG. GEN. ESEC. IMM. 338/04

Moltiplicando i coefficienti in rosso si ottiene  $\Omega_3 = 0,77$

Di seguito saranno esaminate le varianti posizionali di un appartamento, basate su tre aspetti fondamentali : il piano, il tipo di affaccio (già analizzato in precedenza) e l'esposizione :

<b>ALLOGGIO : VARIANTI POSIZIONALI <math>\Omega_4</math></b>		
VARIANTI	CARATTERISTICA	COEFF.
Piano	Interrato	0,65
	Seminterrato	0,70
	Terreno	0,85
	Primo	0,90
	Secondo	0,92
	Terzo	0,95
Affaccio	Strada principale	1,15
	Giardino	1,05
	Corte interna	0,98
	Panorama	1,10

Moltiplicando i coefficienti in rosso otteniamo :  $\Omega_4 = 0,83$

L'ultimo aspetto che analizzeremo di seguito, di notevole importanza nella valutazione di un alloggio è il taglio dimensionale. Una casa piccola possiede costi di manutenzione ridotti, tasse quali raccolta rifiuti, imposta comunale sugli immobili e IRPEF notevolmente basse. Le case grandi costano e possono essere gestibili senza problemi solo da chi possiede grandi quantità di denaro, categoria che non rappresenta la grande maggioranza degli acquirenti. Appare evidente che le case grandi saranno difficilmente vendibili e tale handicap non può che riflettersi sul valore della casa.

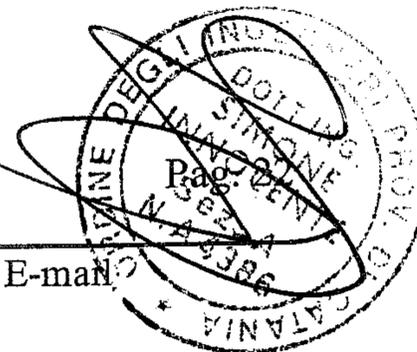
ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Dott. Ing Innocente Simone Via De Caro n°41/ Cell. 3477070809 – E-mail:  
simone.innocente@tiscali.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Relazione  
nella controversia tra :  
REG. GEN. ESEC. IMM. 338/04

<b>ALLOGGIO : VARIANTI DIMENSIONALI <math>\Omega 5</math></b>	
<b>TAGLIO DIMENSIONALE DELL'ALLOGGIO</b>	
Sotto mq 40,00	<b>1,25</b>
Tra i mq 40,00 e mq 60,00	<b>1,20</b>
Tra i mq 61,00 e mq 80,00	<b>1,10</b>
Tra i mq 81,00 e mq 100,00	<b>1,00</b>
Tra i mq 101,00 e mq 120,00	<b>0,95</b>
Tra i mq 121,00 e mq 150,00	<b>0,90</b>
Tra i mq 151,00 e mq 180,00	<b>0,85</b>
Oltre mq 180,00	<b>0,8</b>

L'immobile ha una superficie commerciale  $S_c$  come appresso calcolata pari a mq 79 ne consegue che  $\Omega 5 = 1,10$

Moltiplicando  $\Omega 1 * \Omega 2 * \Omega 3 * \Omega 4 * \Omega 5 = \Omega = 0,66$

Di seguito riassumiamo il valore dei tre coefficienti precedentemente calcolati :

$\delta = 1,19$     $\Delta = 1$     $\Omega = 0,66$

Ne consegue che il valore di mercato unitario sarà:

$$V_u = V_{mu} * \Omega * \Delta * \delta$$

$$V_u = \text{€}/\text{mq } 1000 * 1,19 * 1 * 0,66 = \text{€ } 785,00 \text{ €}/\text{mq}$$

Il sottoscritto C.T.U. procederà al calcolo della superficie commerciale precedentemente definita :

$$S_c = S_p + K_n * S_n$$

La superficie della proprietà esclusi tutti gli spazi accessori è la seguente

$$S_p = 64 \text{ mq}$$



Relazione  
nella controversia tra :  
REG. GEN. ESEC. IMM. 338/04

Si calcolerà adesso la superficie degli spazi accessori con l'utilizzo dei coefficienti di comparazione appresso elencati :

<b>COEFFICIENTI SPAZI ACCESSORI</b>	
<b>SPAZIO ACCESSORIO</b>	<b>COEFF.</b>
Cantina sotto i mq 5	0,20
Cantina sotto i mq 10	0,25
Cantina oltre i mq 10	0,30
Soffitta	0,40
Soppalchi praticabili	0,30
Balconi sotto i mq 10	0,35
Balconi oltre i mq 11	0,25
Terrazze sotto i mq 10	0,50
Terrazze sotto i mq 20	0,40
Terrazze sotto i mq 30	0,35
Terrazze oltre i mq 30	0,30
Logge	0,40
Verande	0,90
Cortile o corte	0,10
Giardino sotto i mq 100	0,10
Giardino oltre i mq 100	0,05

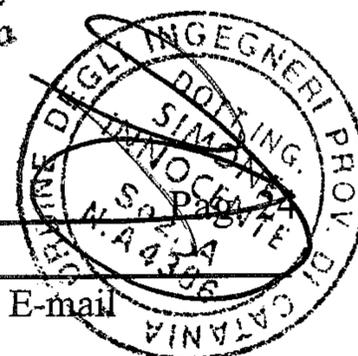
**Superf. Terrazza = Sn1 = mq 47 K 1 = 0,30 Superficie terrazza comparata = mq 47 \* 0,3 = mq 14**

**Superf. cortile = Sn2 = mq 9 K 2 = 0,10 Superficie corte comparata = mq 9 \* 0,1 = mq 0,9**

In definitiva la superficie commerciale Sc sarà :

**Sc = mq 64 + mq 14 + mq 0,9 = mq 78,9 = mq 79**

**DEPOSITATO IN CANCELLERIA**  
Catania, 1.3. OTT. 2005  
IL CANCELLIERE B3  
Giuseppina Battaglia



Dott. Ing. Simone Innocente

Tribunale di Catania  
Esecuzioni Immobiliari

Relazione  
nella controversia tra :  
REG. GEN. ESEC. IMM. 338/04

Quindi in base alla seguente formula il valore dell'immobile oggetto di perizia sarà:

$$Vi = Vu * Sc$$

$$Vi = \text{€}/\text{mq } 785 * \text{mq } 79 = \text{€ } 62.000,00 \text{ (diconsi euro sessantaduemila)}$$

Detratto il costo della sanatoria pari a € 2000,00 il valore dell'immobile oggetto di perizia è il seguente :

$$Vi = 60.000,00 \text{ € (diconsi euro sessantamila)}$$

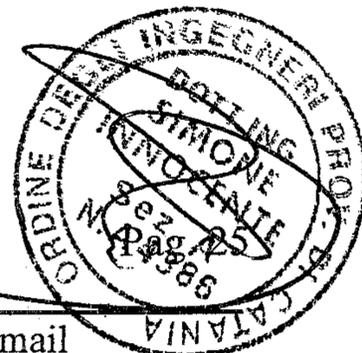
ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



Dott. Ing Innocente Simone Via De Caro n°41/ Cell. 3477070809 – E-mail  
simone.innocente@tiscali.it

**Dott. Ing. Simone Innocente**

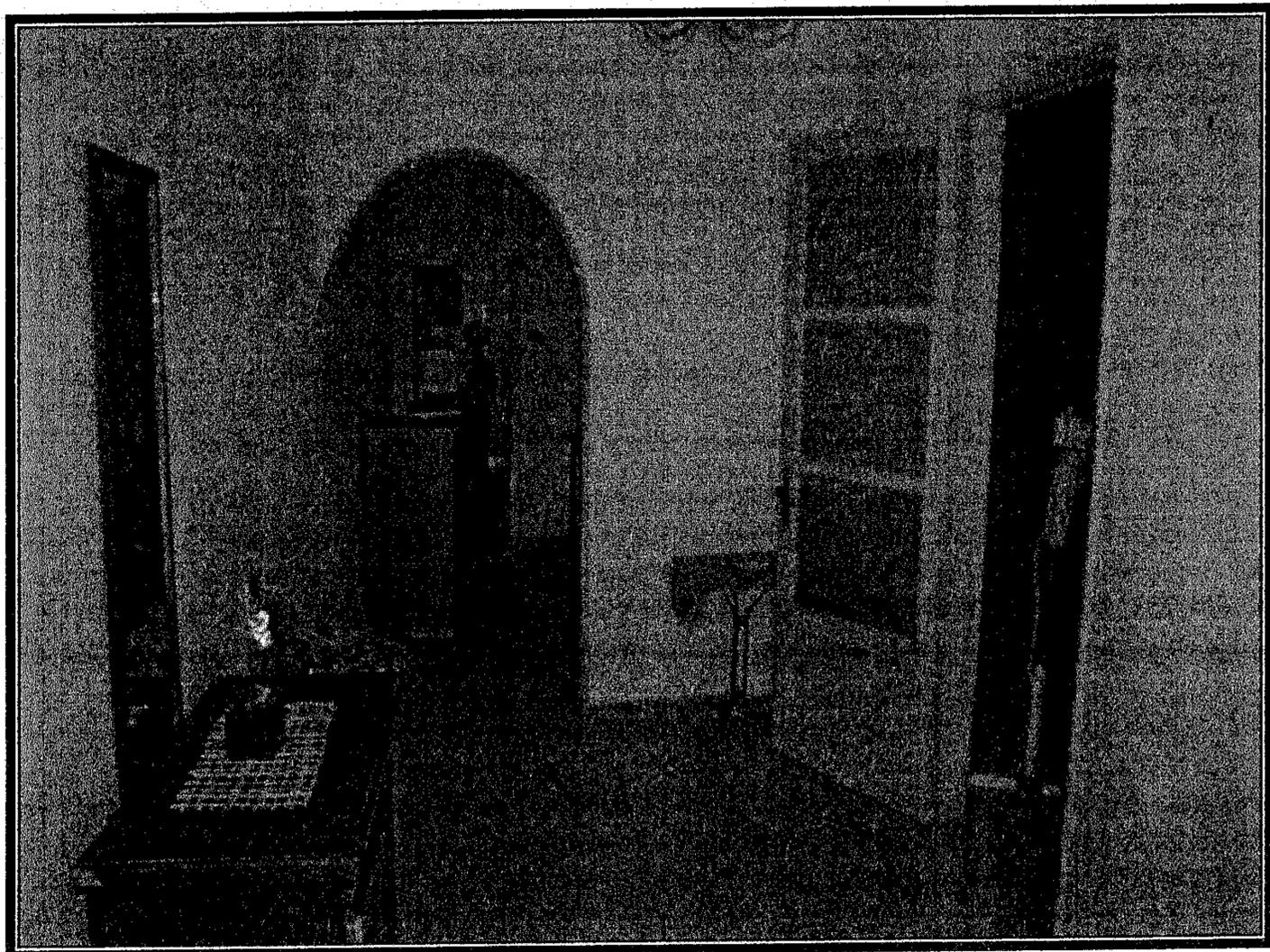
**Tribunale di Catania  
Esecuzioni Immobiliari**

**Relazione  
nella controversia tra :  
REG. GEN. ESEC. IMM. 338/04**

**Punto k) :**

Il sottoscritto C.T.U. dall'esame delle carte in possesso e dal sopralluogo effettuato ha potuto accertare come l'immobile in oggetto si presti ad una comoda vendita esclusivamente in lotto unico viste le modeste dimensioni dello stesso e i tagli distributivi.

**Punto l) :**



**Foto 1 Ingresso**

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

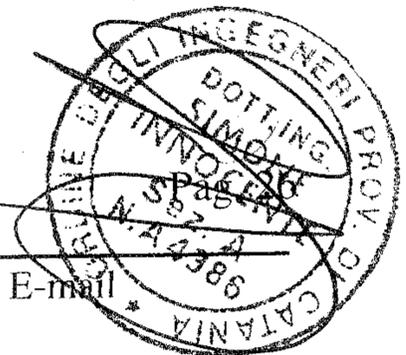
ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Dott. Ing Innocente Simone Via De Caro n°41/ Cell. 3477070809 – E-mail  
simone.innocente@tiscali.it



**Dott. Ing. Simone Innocente**

**Tribunale di Catania  
Esecuzioni Immobiliari**

**Relazione  
nella controversia tra :  
REG. GEN. ESEC. IMM. 338/04**

**Punto m) :**

Il sottoscritto C.T.U. ha verificato che il debitore esecutato è l'unico proprietario dell'immobile oggetto di perizia

**Punto n) :**

Il sottoscritto C.T.U. ha potuto accertare che non trattandosi di cessione di bene nell'esercizio d'impresa, l'immobile è esente dall'assoggettamento all'I.V.A.

**Punto o) :**

Il sottoscritto C.T.U. ha potuto verificare, la correttezza e la corrispondenza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione ed in particolare che il pignoramento ha colpito quote spettanti il debitore.

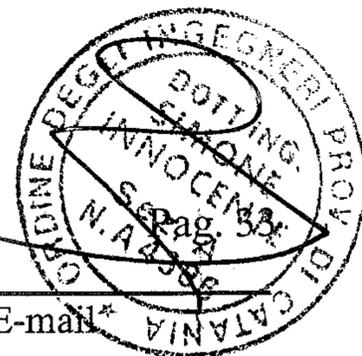
ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



Dott. Ing Innocente Simone Via De Caro n°41/ Cell. 3477070809 – E-mail\*  
simone.innocente@tiscali.it