

# TRIBUNALE DI CATANIA

(Sezione Esecuzioni Immobiliari)

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Maria Fascetto Sivillo

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

PROC. N. 361/2011 R. G. ES.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PERIZIA DI STIMA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

San Giovanni La Punta, li 22/05/2015

IL C.T.U.

Dott. Ing. Antonino Mancuso

  
*Mancuso Antonino*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Antonino Mancuso

Via Balatelle, 5 - 95037 San Giovanni La Punta (CT)

Fax. 095 5183191 - Cell. 333 8648050

e-mail: [ingmancuso.nino@alice.it](mailto:ingmancuso.nino@alice.it)

pec: [antonino.mancuso@ingpec.eu](mailto:antonino.mancuso@ingpec.eu)



# TRIBUNALE DI CATANIA

(Sezione Esecuzione Immobiliare)

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Fascetto Sivillo

Consulenza Tecnica d' Ufficio - Proc. Esec. Immobiliare n. 361/2011 R. G. ES.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

## 1. PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Antonino Mancuso, con studio in San Giovanni La Punta alla Via Balatelle n.5 scala 3, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A6285, all'udienza del 6/11/2013 dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Fascetto Sivillo, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n.361/2011 R.G. ES. e lo stesso, dopo aver prestato il giuramento di rito, ha ricevuto il mandato che si articola nelle seguenti richieste e quesiti:

- a) *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
- b) *verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*
- c) *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*
- d) *accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle*

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



- trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e) segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistica-edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- j) verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6° comma della L. 47/1985 o dell'art. 46 c.5 D.P.R. 380/2001, 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 e 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 occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

l) elenchi ed 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 ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

m) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il C.T.U. in data 23/05/2014 provvedeva a comunicare al debitore esecutato, tramite raccomandata A/R, l'avviso di sopralluogo per le ore 09:00 del giorno 16/06/2014.

L'accesso ai luoghi per motivi non imputabili al sottoscritto C.T.U. è stato poi effettuato giorno 24/10/2014, durante tale sessione erano presenti oltre al sottoscritto, l'esecutato sig. [REDACTED] l'avv. C.F. per la parte procedente e altro ingegnere quale aiuto alle operazioni peritali.

Nel corso del suddetto sopralluogo, il sottoscritto C.T.U., con l'ausilio delle planimetrie catastali acquisite e della documentazione allegata agli atti, ha potuto visionare i beni oggetto di stima, effettuare i rilievi fotografici e le necessarie misurazioni, le cui risultanze vengono riportate nelle planimetrie allegata alla presente. *(Vedi All.1- Verbale di sopralluogo; All.4- Rilievo stato di fatto; All.5- Schede fotografiche descrittive).*

Le operazioni peritali hanno avuto seguito con le ricerche effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio di Catania e l'Ufficio Tecnico dei Comuni di Catania e Mascalucia, allo scopo di verificare le regolarità urbanistiche degli immobili.

## 3. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

3.1 *“a) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti”.*

Dalle indagini effettuate attraverso l'esame degli atti, dalle visure catastali e



dagli accertamenti descritti al paragrafo 2, risultano essere oggetto di pignoramento i seguenti immobili:

**1. Appartamento in Catania, Via Riccardo Quartararo n.5, interno 5, piano primo, censito al N.C.E.U. del Comune di Catania al Foglio 4, part.324 Sub. 7, Categoria Catastale A/3, Piano, Classe 6, vani 6, R.C.**

**€ 666,23:**

**2. Garage in Catania, Via Riccardo Quartararo n.9, interno F, censito al N.C.E.U. del Comune di Catania al Foglio 4, part.324 Sub.34, Categoria Catastale C/6, Piano primo sottostrada, Classe 8, consistenza 15 mq, R.C. € 71,27;**

**3. Garage in Catania, Via Riccardo Quartararo n.9, interno L, censito al N.C.E.U. del Comune di Catania al Foglio 4, part.324 Sub.38, Categoria Catastale C/6, Piano primo sottostrada, Classe 8, consistenza 12 mq, R.C. € 57,02;**

**4. Appartamento in Mascalucia, Via Pompeo Cisternazza n.10/M scala A interno 6, al piano secondo, censito al N.C.E.U. del Comune di Mascalucia al Foglio 18, part.162 Sub. 6, Categoria Catastale A/2, Classe 6, vani 6.5, R.C. € 520,33:**

**5. Garage in Mascalucia, Via Pompeo Cisternazza n.10/M, censito al N.C.E.U. del Comune di Mascalucia al Foglio 18, part.162 Sub.21, Categoria Catastale C/6, Piano Primo sottostrada, Classe 5, consistenza 24 mq, R.C. € 86,76.**

Dalle indagini effettuate, è stato possibile verificare che i dati rilevati in sede di sopralluogo sono conformi a quelli emergenti dai certificati in atti.



3.2 *“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”.*

Dalle indagini effettuate, si è potuta costatare la perfetta rispondenza dei dati riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, in particolare è stato accertato che il pignoramento ha interessato la piena proprietà delle unità immobiliari appartenenti all’esecutato.

3.3 *“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.”*

Come attestante nel certificato storico per immobile, rilasciato dall’Agenzia del Territorio di Catania in data 12/06/2014, allegato alla presente, gli immobili oggetto di pignoramento sono di proprietà del debitore, il quale risulta essere coniugato dal 30/10/1969 in regime di comunione dei beni. (Vedi All.2-Visure Catastali, All.7-Estratto per riassunto dell’atto di matrimonio).

3.4 *“d) accerti l’esatta provenienza dei beni, 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.”*

Come attestante nel certificato ipotecario delle trascrizioni, rilasciato dall’Agenzia del Territorio di Catania in data 29/04/2015, allegato alla presente, gli immobili oggetto del pignoramento appartengono al debitore esecutato come appresso indicato:

- **Immobili siti in Catania indicati ai nn. 1 e 2 del par. 3.1 a**, appartengono al sig. [REDACTED] alla moglie sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/2 indiviso cadauno, per atto pubblico del Notaio Ferdinando Portale di Catania del 5/11/1979 Repertorio

18166, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania in data 13/11/1979 ai nn.36808/30724;

- **Immobile sito in Catania indicati al n. 3 del par. 3.1 a**, appartiene al sig. [REDACTED] e alla moglie sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/2 indiviso cadauno, per atto pubblico del Notaio F. Attaguille di Catania del 12/05/1987, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania in data 11/06/19879 ai nn.22038/17206;

- **Immobili siti in Mascalucia indicati ai nn. 4 e 5 del par. 3.1 a**, appartengono al sig. [REDACTED] e alla moglie sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/2 indiviso cadauno, per atto pubblico ai rogiti del Notaio Giovanni Vigneri di Catania del 23/07/2004, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania in data 9/08/2004 ai nn. 43766/27628, da potere della [REDACTED] con sede in [REDACTED] P.I. [REDACTED] che li ha edificati su terreno pervenuto con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Alfio Grassi in data 8/04/1993 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania in data 13/04/1993 ai nn. 12657/9736 e successivo atto di divisione in data 19/11/1993 trascritto in data 1/12/1993 ai nn. 39918/30032.

**3.5 “e) segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente.”**

La documentazione prodotta è completa e attinente al fine di procedere allo specifico accertamento.

**3.6 “f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento.”**

Dal certificato ipotecario rilasciato dall’Agenzia del Territorio di Catania –



Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 29/04/2015 e relativo al periodo compreso dal -/-/1977 al 29/04/2015, allegato alla presente, per le unità immobiliari oggetto di pignoramento, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- **Ipoteca volontaria** iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 19/07/2000 ai nn. 24903/3723 per un montante pari lire 6.212.000.000 a garanzia della somma di lire 3.106.000.000, concessa con atto di mutuo stipulato dal notaio Scirè Risichella in data 12/07/2000, a favore del Banco di Sicilia S.p.A e contro [REDACTED] sopra il terreno censito al C.T. del comune di Mascalucia al fg.18 particelle 162,954, 959, 966 e 970, annotata di frazionamento in data 15/11/2002 ai nn. 43280/4774, con atto del Notaio Scirè Risichella in data 10/04/2002 sopra i subalterni 6 e 21 della particella 162 fg.18 al catasto fabbricati Comune di Mascalucia per €160.411,51 somma concessa € 80.205,76;

- **Sequestro conservativo** del Tribunale di Catania del 27/01/2009 Repertorio n.2701/2009, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania in data 25/02/2009 ai nn. 11407/7255 favore della massa dei creditori del fallimento [REDACTED] contro l'esecutato relativamente alla quota di 1/2 del diritto di proprietà delle unità immobiliari oggetto della seguente relazione.

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



Dall'analisi della documentazione agli atti e dagli accertamenti effettuati, è emerso che le unità immobiliari oggetto di stima sono accatastate.

In sede di sopralluogo è stata accertata l'esatta rispondenza tra la planimetria catastale e il rilievo effettuato dal sottoscritto.

*(Vedi All.2-Planimetrie Catastali; All.4- Rilievo stato di fatto)*

**3.8 “h) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente”.**

Non occorre procedere alla produzione del Certificato di destinazione urbanistica in quanto i fabbricati sono stati realizzati con regolare titolo autorizzativo.

**3.9 “i) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistica-edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità.”**

A seguito delle ricerche effettuate presso gli Uffici Tecnici dei Comuni di Catania e Mascali, risultano le seguenti autorizzazioni:

- Immobili siti in Catania, via R. Quartararo n.5 e 9 realizzati con provvedimento n.2229 approvato il 12/12/1964 e variante n.280 del 6/4/1968, rilasciati dal Comune di Catania.

Il certificato di abitabilità è stato rilasciato in data 7/11/1973.

Durante le ricerche effettuate dallo scrivente presso l'Archivio storico



dell'Ufficio Tecnico del Comune di Catania, non è stato trovato il certificato di conformità, ma sono state rilevate, rispetto al progetto approvato e alla variante, delle piccole difformità, riguardanti la divisione interna degli ambienti e la dimensione dei balconi che così come riportati nel catastale e nel rilievo effettuato dal sottoscritto si sviluppano lungo tutto il prospetto Nord, mentre nella variante approvata si interrompono circa a metà prospetto. La differenza di sviluppo del balcone del appartamento oggetto di stima è presente anche in tutti gli altri appartamenti della palazzina, quindi non è una difformità del singolo appartamento. Molto probabilmente nel certificato di conformità andato perso è riportata la modifica del balcone.

- Immobili siti in Mascalucia (CT), via P. Cisternazza n. 10/M sono stati realizzati da una ██████████ con C.E. n. 6/2000 del 18/2/2000 rilasciata dal Comune di Mascalucia, a seguito della convenzione urbanistica n. 80122 del 16/06/1998 e della C.E. n. 18/98 del 27/07/1998 riguardante la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primarie facenti parte del programma costruttivo.

Ovviamente gli immobili essendo stati oggetto di finanziamento sono conformi al progetto approvato così come potuto constatare dal sottoscritto dal confronto fra gli elaborati progettuali esaminati agli atti dell'Ufficio di Urbanistica del Comune e il rilievo effettuato.

La convenzione sopra menzionata oltre alla palazzina di cui fanno parte i beni pignorati comprendeva anche altre 11 palazzine, e tra i vari impegni assunti dalle varie Cooperative nei confronti dell'Amministrazione

Comunale vi era quello di cedere alcune aree, tra cui la strada centrale che



serve le varie palazzine.

Allo stato attuale queste aree non sono state cedute ed è molto difficile che in futuro avvenga in quanto la cessione deve essere fatta contemporaneamente da tutte le palazzine, il che vuol dire che se non vi è un forte interesse da parte di tutti o da un singolo che abbia la capacità politica e comunicativa e organizzativa per risolvere la situazione.

Allo stesso tempo non si può neanche effettuare una valutazione economica del costo di tutta l'operazione.

In definitiva per le ragioni appena esposte il Comune non ha rilasciato e non può rilasciare il certificato di abitabilità per tutte le palazzine facenti parte della convenzione prima citata.

- .. 3.10 *“j) verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^ comma della L. 47/1985 o dell'art. 46 c.5 D.P.R. 380/2001, 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.”*

Gli immobili oggetto di stima sono stati realizzati con regolare titolo autorizzativo.



3.11 *“ k) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la congruità, l’eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l’eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio.”*

Durante le operazioni peritali il sottoscritto ha potuto verificare che attualmente l’appartamento sito Catania, in Via Quartararo n.5, piano primo indicato in catasto al fg. 4 part. 324, subalterno 7 e il garage con ingresso dal civico 9, indicato col subalterno 38, sono locati con regolare contratto di affitto registrato presso l’Agenzia delle entrate in data, per un canone annuo di euro 6.000,00 suddiviso in un canone mensile di € 500,00 (*Vedi All.7-Copia contratto di locazione*).

Il garage, con ingresso dal civico 9 di Via Quartararo, indicato al NCEU al fg. 4, part. 324, sub. 34 è usato saltuariamente dal debitore.

Gli immobili siti in Mascalucia sono occupati dall’esecutato.

3.12 *“l) elenchi ed 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 ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.*

*1. Appartamento in Catania, Via Riccardo Quartararo n.5, interno 5, piano primo, in catasto al Foglio 4, part.324 Sub. 7:*

L’immobile oggetto di stima fa parte di un fabbricato a sette elevazioni fuori terra, costruito intorno agli anni 60, sito nel Comune di Catania, con ingresso in via Riccardo Quartararo n.5 e carrabile al civico n.9, ad angolo

con la Via del Bosco.

L'appartamento ha tripla esposizione e precisamente le camere da letto a Nord, il salotto e la stanza indicata nella planimetria redatta dalla sottoscritta con "camera" ha esposizione a Ovest e la cucina con la lavanderia a Sud.

L'ingresso all'unità immobiliare di circa 5.65 mq conduce direttamente ad una camera di 16 mq e ad un grande disimpegno che permette l'accesso a tutti gli altri ambienti.

La cucina di circa 11.35 mq ha affaccio su un piccolo ballatoio, in parte occupato dalla lavanderia di circa 1.40 mq; il bagno di 5.90 mq è dotato di doccia; le due camere da letto entrambe con una superficie di 13.50 mq ed il salotto di 19.10 mq hanno accesso diretto al ballatoio unico che si sviluppa per tutta la lunghezza dei prospetti Nord ed Ovest con una superficie totale di 23.80 mq.

La superficie calpestabile interna netta complessiva è di circa 101.45 mq con altezza pavimento-soffitto pari a 3.05 mt.

La pavimentazione è in piastrelle di ceramica tipica dell'epoca costruttiva in tutti gli ambienti, tranne nella camera in cui è stata coperta con uno strato di plastica stampata.

dell'appartamento ma alcuni di essi sono stati coperti da così come lo zocchetto di finitura.

Il bagno ha rivestimento in ceramica alle pareti fino ad un'altezza di circa 2 mt, la rimanente parte è tinteggiata.

La pavimentazione esterna del balcone è stata rifatta recentemente con piastrelle di gress e fascia di marmo bianco perimetrale in quanto è stata effettuata la ristrutturazione delle facciate di tutto l'immobile.

Gli infissi esterni sono in legno con serrande in legno, le porte interne sono



in legno tamburato a battenti.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, di illuminazione, idrico, fognario ma non è dotato di impianto di riscaldamento autonomo.

Lo stabile è dotato di ascensore.

**2. Garage in Catania, Via Riccardo Quartararo n.9, interno F, in catasto al Foglio 4, part.324 Sub.34:**

Il garage è ubicato al piano seminterrato con ingresso da Via Quartararo n. 9 tramite una rampa che conduce ad un cortile condominiale.

L'unità immobiliare ha una superficie di 15.40 mq e altezza interna pari a 2.15 mt.

**3. Garage in Catania, Via Riccardo Quartararo n.9, interno L, in catasto al Foglio 4, part.324 Sub.38:**

Il garage è ubicato al piano seminterrato con ingresso da Via Quartararo n. 9, ha una superficie di 9.20 mq e altezza interna pari a 2.15 mt.

**4. Appartamento in Mascalucia, Via Pompeo Cisternazza n.10/M, scala A, interno 6, in catasto al Foglio 18, part.162 Sub. 6:**

L'immobile oggetto di stima fa parte di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra, sito nel Comune di Mascalucia, con ingresso in via Pompeo Cisternazza n.10 /M.

L'appartamento ha esposizione Nord-Sud e precisamente le camere da letto e il salotto a Nord mentre cucina, living e servizi hanno esposizione a Sud.

La palazzina è dotata di ascensore che conduce sino al piano seminterrato dove sono allocati i garage.

L'ingresso all'unità immobiliare avviene direttamente dal salone con una superficie di 31.30 mq, da questo si accede alla cucina con una superficie di



circa 19 mq e al disimpegno.

Le camere da letto hanno superficie rispettivamente di 11.50 e 15.90 con affaccio sul balcone a cui si accede anche dal salotto, l'altra camera utilizzata come living ha un'area di 13.45 mq con affaccio sul balcone sud.

Completano l'appartamento i servizi costituiti da lavanderia dotata di doccia e wc, il bagno con vasca e un piccolo ripostiglio di circa 3.00 mq.

La superficie calpestabile interna netta complessiva è di circa 111.45 mq con altezza pavimento-soffitto pari a 2.70 mt, i balconi hanno una superficie totale di mq 17.75.

La pavimentazione è in piastrelle di gres in tutti gli ambienti con zocchetto di finitura dello stesso tipo, tranne in lavanderia dove la pavimentazione è in ceramica ma di altro tipo e dimensione.

Il bagno e la lavanderia hanno rivestimento in ceramica alle pareti fino ad un'altezza di circa 2 mt, la rimanente parte è tinteggiata.

La pavimentazione esterna del balcone è in gress con fascia di marmo bianco perimetrale.

Gli infissi esterni sono in pvc con vetrocamera e persiane, le porte interne sono in legno tamburato a battenti, tranne la porta che divide la zona giorno dalla zona notte che è in legno e vetro di tipo scorrevole esterno muro.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, di illuminazione, idrico, fognario e di impianto di riscaldamento autonomo.

Sia internamente che esternamente l'unità immobiliare è in buono stato di conservazione.

***5. Garage in Mascalucia, Via Pompeo Cisternazza n.10/M, in catasto al***

***Foglio 18, part. 162 Sub.21:***



Il garage, ubicato al piano sottostrada accessibile tramite rampa condominiale, ha una superficie di 24 mq e altezza interna pari a 2.62 mt.

Date le comode dimensioni è stato realizzato all'interno un piccolo soppalco a circa 1.20 mt di altezza da terra per il deposito di oggetti vari.

L'ingresso al locale è con porta basculante in alluminio.

In definitiva si può concludere che beni in oggetto non presentano particolarità o rifiniture degne di rilievo.

**3.13 “m) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria.”**

Nella ricerca del più probabile valore di mercato del fabbricato oggetto della presente, si è ritenuto adottare il criterio di stima *sintetico-comparativo*, vale a dire per confronto con i prezzi di compravendita di immobili situati nelle stesse zone degli immobili oggetto di stima, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari.

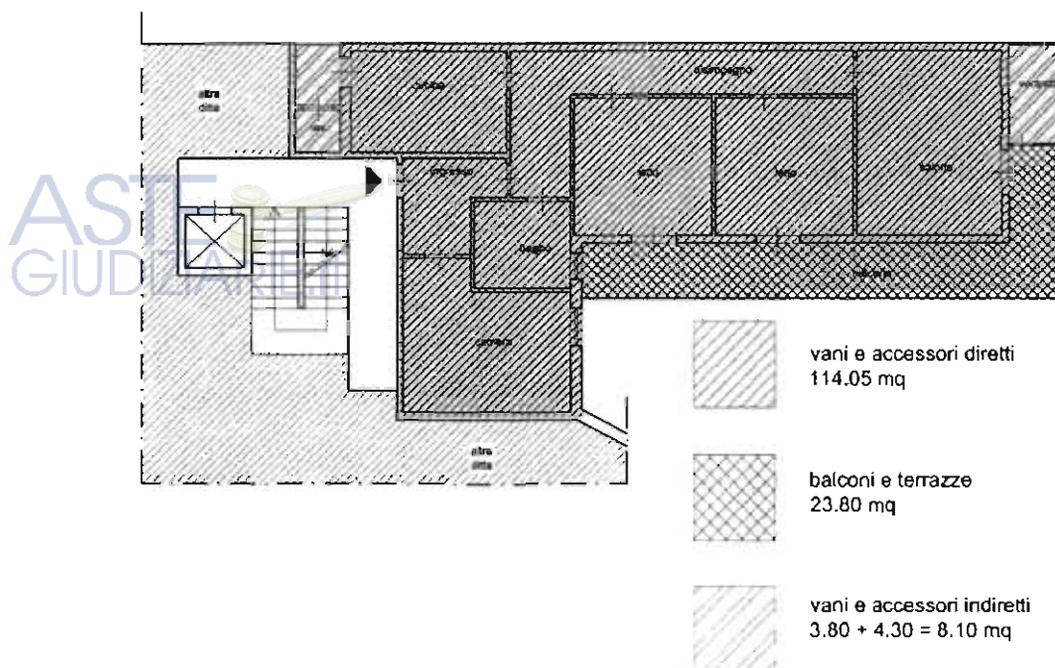
Dalle indagini di mercato effettuate dal sottoscritto C.T.U., unitamente al confronto con i dati prelevati presso gli operatori immobiliari dei luoghi e, confrontando i valori con la banca dati delle quotazioni immobiliari, si è rilevato che per tali immobili, il valore di mercato unitario applicabile è pari a:

- 1250,00€/mq per l'appartamento sito in Catania, Via R. Quartararo n.5;
- 1200,00€/mq per i garage siti in Catania, Via R. Quartararo n.9;
- 1300,00€/mq per l'appartamento in Mascalucia, Via P. Cistemazza n.10/M,
- 1100,00€/mq per il garage in Mascalucia, Via P. Cistemazza n.10/M.

Si riporta di seguito il calcolo della superficie lorda vendibile delle unità

immobiliari oggetto di stima.

1. Appartamento in Catania, Via Riccardo Quartararo n.5, interno 5,  
piano primo, in catasto al Foglio 4, part.324 Sub. 7:



Calcolo della superficie lorda vendibile <sup>(1)</sup>:

Descrizione	Superficie lorda (mq)	Coeff. di ponderazione	Superficie lorda vendibile (mq)
Vani e accessori diretti	114,05	1,00	114,05
Vani e accessori indiretti	8,10	0,50	4,05
Balconi e terrazze	23,80	0,30	7,14
<b>TOTALE (mq)</b>			<b>125,24</b>

**Determinazione del valore dell' immobile:**

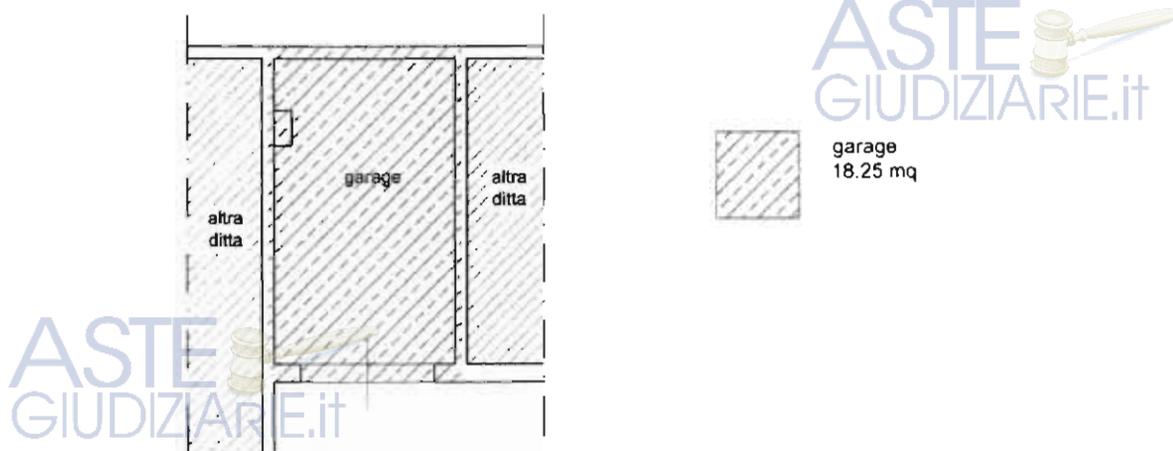
Sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è pari a:

**Valore dell'immobile = 1.250,00 €/mq x 125,24 mq = € 156.550,00**  
diconsi ( euro centocinquantaseimilacinquecentocinquanta / 00)

2. Garage in Catania, Via Riccardo Quartararo n.9, interno F, in catasto

<sup>(1)</sup>La superficie lorda vendibile è stata determinata utilizzando dei coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale (vedi Norma UNI 10750/2005 e D.P.R. 138/98). Il computo di detta superficie è stato effettuato considerando il 100% della superficie calpestabile dei vani e degli accessori a servizio diretto comprensiva della superficie occupata dalle murature interne ed esterne fino ad uno spessore massimo di 25 cm; il 50% della superficie delle pertinenze o vani a servizio indiretto quali cantine; il 30% di balconi e terrazze fino a una superficie di 25 mq.

al Foglio 4, part.324 Sub.34:



**Calcolo della superficie lorda vendibile:**

Descrizione	Superficie lorda (mq)	Coeff. di ponderazione	Superficie lorda vendibile (mq)
Garage	18,25	1,00	18,25
<b>TOTALE (mq)</b>			<b>18,25</b>

**Determinazione del valore dell' immobile:**

Sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è pari a:

$$\text{Valore dell'immobile} = 1.200,00 \text{ €/mq} \times 18,25 \text{ mq} = \text{€ } 21.900,00$$

diconsi (euro ventunomilanovecento / 00)

**3. Garage in Catania, Via Riccardo Quartararo n.9, interno L, in catasto**

al Foglio 4, part.324 Sub.38:



**Calcolo della superficie lorda vendibile:**



Descrizione	Superficie lorda (mq)	Coeff. di ponderazione	Superficie lorda vendibile (mq)
Garage	12,35	1,00	12,35
<b>TOTALE (mq)</b>			<b>12,35</b>

#### Determinazione del valore dell'immobile:

Sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è pari a:

$$\text{Valore dell'immobile} = 1.200,00 \text{ €/mq} \times 12,35 \text{ mq} = \text{€ } 14.820,00$$

diconsi (euro quattordicimilaottocentoventi / 00)

#### 4. Appartamento in Mascalucia, Via Pompeo Cisternazza n.10/M, scala

#### A, interno 6, in catasto al Foglio 18, part.162 Sub. 6:



**Calcolo della superficie lorda vendibile <sup>(2)</sup>:**

Descrizione	Superficie lorda (mq)	Coeff. di ponderazione	Superficie lorda vendibile (mq)
Vani e accessori diretti	127,25	1,00	127,25
Balconi e terrazze	17,70	0,30	5,31
<b>TOTALE (mq)</b>			<b>132,56</b>

**Determinazione del valore dell' immobile:**

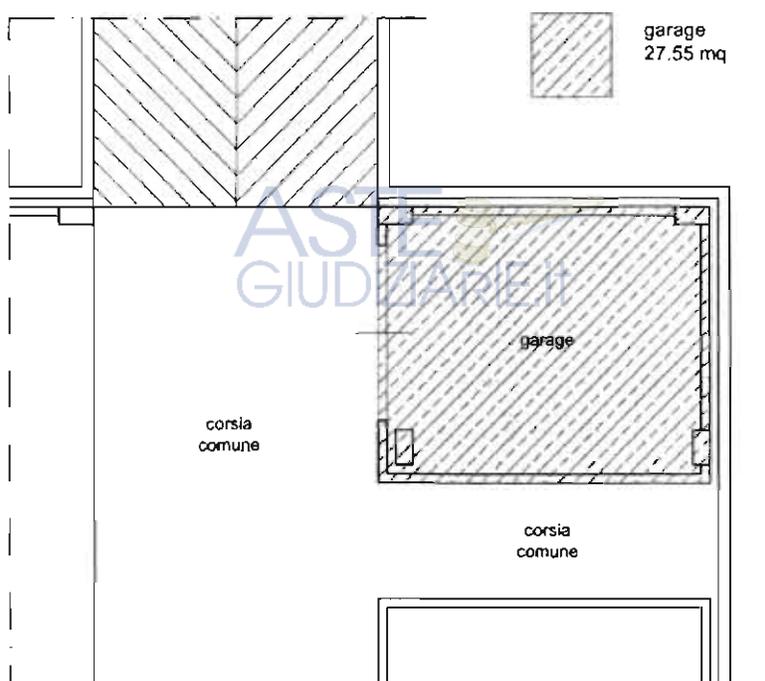
Sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è pari a:

$$\text{Valore dell'immobile} = 1.300,00 \text{ €/mq} \times 132,56 \text{ mq} = \text{€ } 172.328,00$$

diconsi ( euro centosettantaduemilatrecentoventotto / 00)

**5.Garage in Mascalucia, Via Pompeo Cisternazza n.10/M, in catasto al**

**Foglio 18, part. 162 Sub.21:**



<sup>(2)</sup> La superficie lorda vendibile è stata determinata utilizzando dei coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale (vedi Norma UNI 10750/2005 e D.P.R. 138/98). Il computo di detta superficie è stato effettuato considerando il 100% della superficie calpestabile dei vani e degli accessori a servizio diretto comprensiva della superficie occupata dalle murature interne ed esterne fino ad uno spessore massimo di 25 cm; il 50% della superficie delle pertinenze o vani a servizio indiretto quali cantine; il 30% di balconi e terrazze fino a una superficie di 25 mq.



### Calcolo della superficie lorda vendibile:

Descrizione	Superficie lorda (mq)	Coeff. di ponderazione	Superficie lorda vendibile (mq)
Garage	27,55	1,00	27,55
<b>TOTALE (mq)</b>			<b>27,55</b>

### *Determinazione del valore dell' immobile:*

Sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è pari a:

$$\text{Valore dell'immobile} = 950,00 \text{ €/mq} \times 27,55 \text{ mq} = \text{€ } 26.172,50$$

(diconsi (euro ventiseimilacentosettantadue / 50))

*“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.”*

Considerate le caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari, considerato che gli immobili hanno ingressi autonomi e la diversa ubicazione territoriale, si propone la vendita in lotti singoli secondo il seguente piano di vendita:

**Lotto 1 - Appartamento in Catania, Via R. Quartararo n.5, interno 5, piano primo, in catasto al Foglio 4, part.324 Sub. 7 = € 156.550,00**  
(diconsi centocinquantaseimilaciquecentocinquanta / 00)

**Lotto 2 - Garage in Catania, Via Riccardo Quartararo n.9, interno F, in catasto al Foglio 4, part.324 Sub.34 = € 21.900,00**  
(diconsi ventunomilanovecento / 00)

**Lotto 3 - Garage in Catania, Via Riccardo Quartararo n.9, interno L, in catasto al Foglio 4, part.324 Sub.38 = € 14.820,00**  
(diconsi quartodicimilaottocentoventi / 00)



**Lotto 4 - Appartamento in Mascalucia, Via P.o Cisternazza n.10/M, scala A, interno 6, in catasto al Foglio 18, part.162 Sub. 6** = € 172.328,00  
(diconsi centosettantaduemilatrecentoventotto / 00)



**Lotto 5 - Garage in Mascalucia, Via Pompeo Cisternazza n.10/M, in catasto al Foglio 18, part. 162 Sub.21** = € 26.172,50  
(diconsi ventiseimilacentosettantadue / 00)

3.14 *“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.”*

I beni appartengono per la quota di 1/2 indiviso all'esecutato, la restante quota di 1/2 è di proprietà della moglie, quindi la quota da poter separare a favore della procedura è 1 /2 del valore ricavabile dai cinque lotti, non essendo possibile effettuare divisioni nei singoli beni.



Il sottoscritto C.T.U., rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli, rassegna la presente relazione corredata dai seguenti allegati:

All. 1) Verbale di sopralluogo;

All. 2) Visure catastali, planimetria e mappa;

All. 3) Ispezione ipotecaria;

All. 4) Rilievo stato di fatto – planimetrie degli immobili;

All. 5) Rilievo fotografico descrittivo;

All.6) Copia certificato di abitabilità immobile in Catania, Via R. Quartararo n.5 e

    copia C.E. immobili siti in Mascalucia via P.Cistemazza 10/M;

All. 7) Copia contratto di locazione immobili in Catania;

All. 8) Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.

In Fede,

Catania, li 22/05/2015

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.

Dott. Ing. Antonino Mancuso



*Antonino Mancuso*  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

