

OGGETTO: Valutazione economica di un immobile sito in Catania (CT), via Castagnola, 3 piano 7 scala A, int.31

PROMOSSA DA: LEVITICUS SPV SRL



DEPOSITO: Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari.

DATA: 24.11.2024

GIUDICE ESECUTORE: Dottorssa V. Fazio – Sezione Esecuzioni Immobiliari

CTU: Arch. Clara Morales
Via Ronchi 12- 95129 Catania
cell. 3207862225
email: clara.morales977@gmail.com
pec: clara.morales@archiworldpec.it

TIMBRO E FIRMA

ASTE
GIUDIZIARIE®

Premessa

Con decreto di nomina del 24 giugno 2024, l'Ill.mo G.E. Dottoressa Venera Fazio, nominava consulente tecnico nel procedimento in oggetto la scrivente Arch. Clara Morales, che il giorno 26 giugno 2024 prestava giuramento di rito per il conferimento dell'incarico avente il seguente mandato:

- 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; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;
- d. **accerti l'esatta provenienza del/i benefici**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e. segnali tempestivamente al giudice 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, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il



- 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 in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico-edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione 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. In caso di **immobili abusivi** controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36. dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;
- k. verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6° comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 comma 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi;
- l. In caso di immobili abusivi, **ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile**, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

m. Verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico artistico;

n. Verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale** che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;

o. Verifichi se gli immobili pignorati siano **gravati da censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

p. Accerti l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o di manutenzione, di eventuali **spese straordinarie** già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, **lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato**.

q. accerti se **i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locate, indicandone il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (**si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV**).

r. 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;

s. determini **il valore di ciascun immobile** procedendo a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per

l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);

t. **tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;**

u. 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;

v. alleggi 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;

w. 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;

x. nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

La scrivente, accettato l'incarico, dopo accurato esame del fascicolo, si è messa in contatto con gli Avvocati della parte creditrice

e con il debitore, tramite raccomandata, per comunicare l'inizio delle operazioni peritali e concordare una data per il sopralluogo, che è stata fissata, inizialmente per il giorno 16 luglio 2024 e successivamente posticipata al 17 luglio 2024 presso l'immobile sito in viale Castagnola 3, nel Comune di Catania.

Il giorno stabilito sul luogo erano presenti: la Signora

(debitrice esecutata) e la scrivente.

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla Signora.

Le operazioni peritali si sono svolte come da verbale di sopralluogo (ALL.01)

In tale occasione è stato eseguito:

- il riscontro visivo dello stato attuale;
- il rilievo planimetrico e le misurazioni di dettaglio;
- il rilievo fotografico dello stato di fatto dei luoghi;
- l'osservazione dell'ambito urbano nel quale ricade l'immobile oggetto di stima.
- Si riportavano inoltre appunti tecnici in separati fogli;



Quesito A : identifichi esattamente i beni pignorati

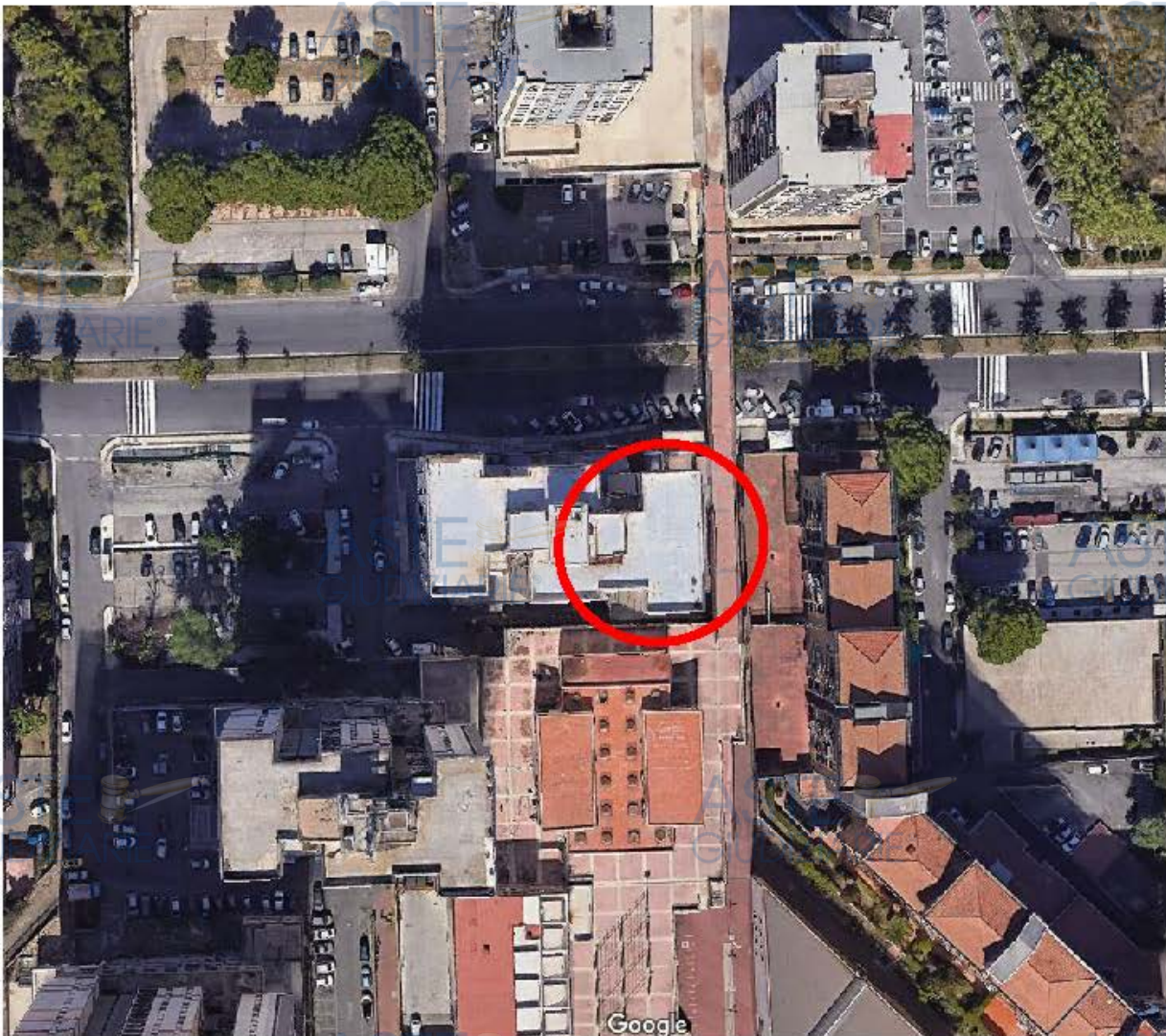
IMMOBILE

Unità immobiliare sita in Catania, in Castagnola, 3, piano settimo, scala A, int.31 in catasto

fabbricati al F.35 part. 738 sub.49 Cat. A/3 classe 5, sup. catastale 118 mq

Confini: come da documentazione catastale (ALL.02)

- **Nord-est:** con spazio esterno condominiale;
- **Sud-Est:** con altra u.i.u. ;
- **Sud-ovest:** con scala condominiale e spazio esterno condominiale ;
- **Nord-Ovest:** con spazio esterno condominiale;



Quesito B: verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento

I dati riportati nell'Atto di Pignoramento e nella Nota di Trascrizione risultano corretti e corrispondenti. Il pignoramento colpisce la quota spettante al debitore esecutato, pari a 1/1 per il diritto di proprietà;

Quesito C: verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore

Il bene oggetto della procedura esecutiva è nella piena proprietà (1/1) di

la quale lo ha ricevuto per effetto di un **Atto di Compravendita** di Catania, datato 08.09.2008 Rep. 61271/25621 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Catania in data 23.09.2008 al numero di Reg. Gen. 54514 e Reg. Part. 35059 da potere di Comune di Catania, C.F. 00137020871 per la piena proprietà.

Quesito D: Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i

L'immobile oggetto di pignoramento in catasto fabbricati del Comune di Catania, F.35 part. 738 sub.49: - è pervenuto a questa procedura: mediante **Atto di Compravendita** datato 08.09.2008 Rep. 61271/25621 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Catania in data 23.09.2008 al numero di Reg. Gen. 54514 e Reg. Part. 35059 da potere di Comune di Catania, C.F. 00137020871 per la piena proprietà.

Dal certificato notarile in atti e dalla ispezione ipotecaria effettuate dalla scrivente CTU (ALL.03) si rileva che risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

Quesito E: Segnalazioni all'Ill.mo Sign. Giudice Esecutore

Nessuna segnalazione per incompletezza della documentazione prodotta agli atti.

Quesito F: Iscrizioni o Trascrizioni pregiudizievoli sui beni

Allo scopo di verificare se successivamente alla data della certificazione notarile in atti siano state prodotte ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, in data 13.11.2024 la sottoscritta CTU ha effettuato un' ispezione ipotecaria (ALL.03) sull' immobile oggetto di pignoramento. Dalla suddetta ispezione si evincono le formalità che seguono:

- TRASCRIZIONE del 23.09.2008 – Reg. Part. 35059 Reg. Gen.54514 **ATTO TRA VIVI**
- **COMPRAVENDITA**, Pubblico Ufficiale Rep.
61271/25621 del 08.09.2008.
- ISCRIZIONE del 23.09.2008 – Reg. Part. 11307 Reg. Gen.54515 IPOTECA
VOLONTARIA - **DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**, Pubblico
Ufficiale Pubblico Ufficiale Rep. 61272/25622 del
08.09.2008;
- TRASCRIZIONE del 09.09.2021 – Reg. Part. 30777 Reg. Gen.40662 **ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, Pubblico
Ufficiale UFF. GIUDIZIARIO – CORTE DI APPELLO DI CATANIA Rep. 3911 del
10.06.2021 .

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento:

- ISCRIZIONE del 23.09.2008 – Reg. Part. 11307 Reg. Gen.54515 IPOTECA
VOLONTARIA - **DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**, Pubblico
Ufficiale Pubblico Ufficiale Rep. 61272/25622 del
08.09.2008;



• TRASCRIZIONE del 09.09.2021 – Reg. Part. 30777 Reg. Gen.40662 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, Pubblico Ufficiale UFF. GIUDIZIARIO – CORTE DI APPELLO DI CATANIA Rep. 3911 del 10.06.2021.

Quesito G: identificazione catastale dell'immobile

Dall'esame della documentazione catastale richiesta dalla scrivente CTU presso l'Agenzia del Territorio di Catania risulta quanto segue (ALL.02):

Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di CATANIA nella maniera seguente:

ABITAZIONE

DATI CATASTALI

Foglio	Particella	Subalterno	Categor ia	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
35	738	49	A/3	5	6,5 VANI	Tot:118 MQ Escluse aree scoperte 113 MQ	€ 604,25
Intestat							
Viale Castagnola, 3 piano 7 scala A		Diritto di nuda proprietà 1/1 Diritto di abitazione					

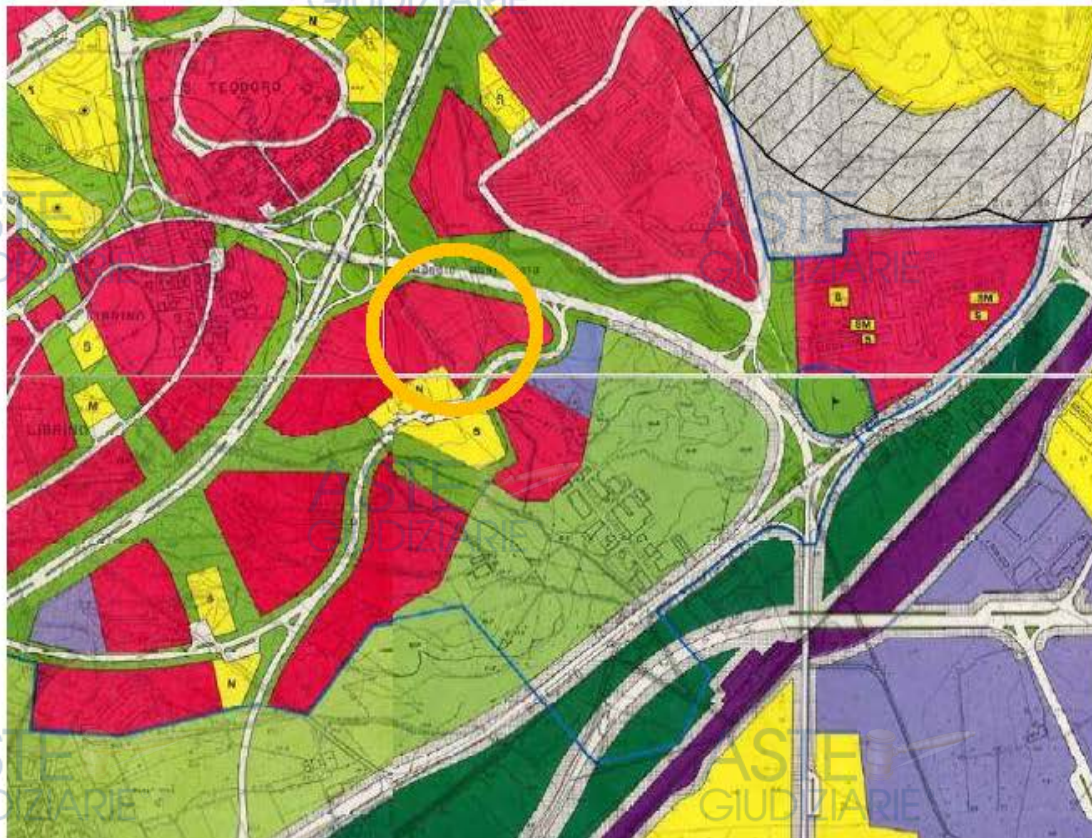
I dati catastali delle visure ultime e aggiornate risultano rispondenti ai dati specificati nell'Atto di Pignoramento.

La planimetria catastale (ALL.02) dell'immobile risulta essere conforme rispetto allo stato dei luoghi; Pertanto la scrivente ha eseguito il rilievo metrico e fotografico dell'immobile redigendo le piante dello stato di fatto (ALL.04)

Quesito H: destinazione urbanistica del bene

L'area di sedime, su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento, come risulta dal

PRG vigente ricade in: **zona F zona riservata ad edilizia convenzionata a carattere economico e popolare.**



Quesito I: Conformità alle vigenti norme in materia urbanistica ed edilizia

Dalle indagini effettuate dalla Scrivente presso i competenti uffici è emerso quanto segue:

Con una procedura di espropriazione per pubblica utilità il Comune di Catania acquisiva il terreno con Atto rogato del 21.01.1986 rep 32627 trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Catania il 18.02.1986 ai nn. 6145/4887, da potere di

Successivamente veniva costruito il fabbricato in forza di Concessione Edilizia n.396,



rilasciata in data 28.05.1982, con dichiarazione di conformità del 29.07.1986 prot. n° 13755-3264 e Abitabilità del 20.07.1989 provv. N. 608.

Il complesso edilizio veniva poi acquistato dal Comune di Catania con atto rogato dal ep. N. 48122/12839 registrato a Catania il 04.08.1989 trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Catania il 05.08.1989 ai nn.27601/21812 dall

A seguito di accesso agli Atti effettuato dalla Scrivente presso i competenti uffici del Comune di Catania, la Direzione Urbanistica e Gestione del territorio, con pec del 28.10.2024, (ALL.05) comunicava che la Concessione Edilizia n. 396 del 28.05.1982 pur risultando catalogata negli Archivi informatici, non risultava tra quelli cartacei. Pertanto non è stato possibile verificare la conformità dell'immobile rispetto al titolo edilizio rilasciato;

Tuttavia dal raffronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto rilevato sono emerse le seguenti difformità:

- In cucina è stata eliminata la parete esterna di separazione con l'adiacente terrazzino il quale è stato a sua volta chiuso con una veranda.

Quesito J: Domanda di sanatoria

L'abuso rilevato al punto precedente non è sanabile, occorre pertanto ripristinare la parete esterna di separazione con il terrazzino, mentre per quanto riguarda la trasformazione del terrazzino in veranda occorre presentare una CILA che ai sensi dell'art. 20 comma 3 della L.R. n°4/2003 e ss.mm.ii prevede il pagamento di € 25,00 mq nonché il pagamento di una sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00.

Si stimano le seguenti spese:

- Spese tecniche complessive per la presentazione della Cila e l'aggiornamento catastale della planimetria € 2.500

- Trasformazione del terrazzino in veranda = mq 8,40 x 25 €/mq = 210 €

- Ripristino della parete esistente tra la cucina e il terrazzino = € 4.000

Quesito K: Istanza di Condono**Quesito L: Abuso non sanabile**

L'eliminazione della parete di confine esterna tra l'ambiente cucina e il terrazzino non è un abuso sanabile, occorre dunque ripristinare lo stato di fatto rappresentato nella planimetria catastale, ricostruendo la parete esterna per la quale si stimano spese di ricostruzione pari a € 4.000.

Quesito m: formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente;

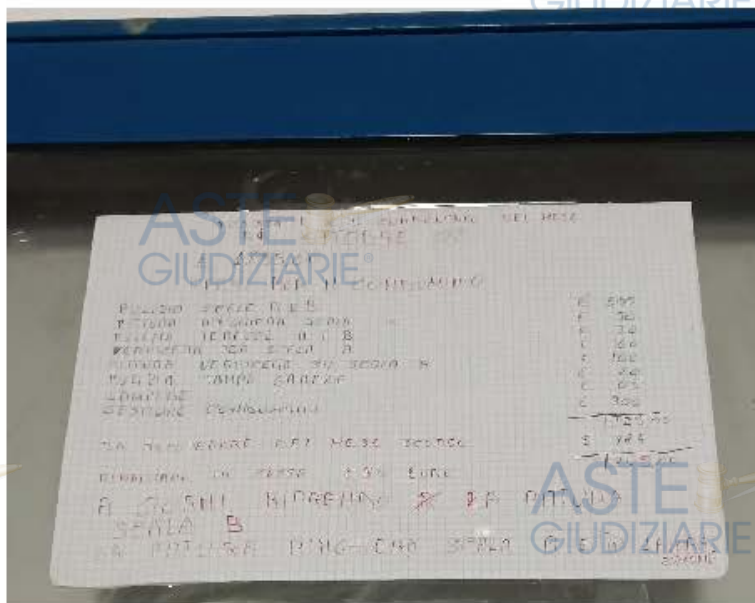
Quesito n: formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati;

Quesito O : uso civico, censo, livello;

Dalla documentazione in possesso della scrivente, dalla lettura dell'atto di compravendita e della visura catastale non risulta la presenza di uso civico, censo o livello.



Al fine di acquisire le informazioni necessarie, la Scrivente ha chiesto a svariati condomini del palazzo il nominativo dell'amministratore, tutti quanti hanno riferito che si è insediato recentemente ma non ne conoscono l'identità, all'esterno non era affissa alcuna targhetta con eventuale nominativo e numero di telefono, all'interno dell'androne condominiale al di sopra delle cassette delle lettere era affisso un foglio, scritto a mano con l'elenco di una serie di spese comuni e di attività in corso che di seguito si riporta:



Al momento del sopralluogo il bene risultava occupato

APPARTAMENTO

Trattasi di un appartamento posto al settimo piano di un edificio a torre, costruito negli anni ottanta nel quartiere Librino a Catania, il palazzo sorge lungo il viale Castagnola al civico 3 e vi si accede attraverso delle rampe pedonali poste ai lati dell'edificio.

Varcato il portone di ingresso della scala A , posto al di sotto del portico antistante l'edificio, si accede a un corridoio condominiale da cui si dipartono le scale e gli ascensori che conducono ai vari piani.

Il portone di ingresso all'abitazione immette in un corridoio che frontalmente conduce al salone la cui parete di fondo si affaccia su un terrazzino da cui si scorge la vista del mare e dei palazzi adiacenti, a sinistra del corridoio si apre la porta di accesso alla cucina anch'essa con terrazzino di pertinenza trasformato in veranda, nella quale la parete esterna di confine con il terrazzino è stata eliminata; nella parete ovest del living, un piccolo disimpegno collega alle tre camere da letto, al bagno e alla lavanderia;

L'immobile presenta in generale le seguenti finiture:

- Il Portoncino di accesso è blindato con pannelli di colore scuro effetto legno, infissi esterni in alluminio senza taglio termico con vetrocamera; porte interne tamburate di colore scuro, pavimenti in gres di colore beige scuro , soffitti piani di colore bianco, pareti bianche, bagno con pavimento e pareti rivestite di piastrelle di gres di colore chiaro dotato di lavabo, vaso in ceramica con cassetta esterna, vasca e rubinetteria in acciaio; pavimenti esterni nei terrazzini rivestiti con piastrelle di gres di colore chiaro. Impianto di riscaldamento assente, acqua calda sanitaria presente e alimentata da scaldabagno elettrico, cucina a gas alimentata da bombola, impianto di condizionamento presente in cucina e in una camera da letto, impianto idrico sottotraccia, impianto citofonico presente. L'impianto elettrico è sottotraccia, dotato di salvavita ma da rinnovare. All'interno l'appartamento presenta vistose tracce di umidità nei soffitti e nelle pareti dovute alle infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dalla facciata esterna che in più punti manifesta vistosi fenomeni di degrado del calcestruzzo, nel bagno e nella lavanderia le tracce di umidità nel soffitto provengono probabilmente dagli scarichi dei servizi soprastanti.

Confini: come da mappale e planimetria catastale. (ALL.02)

- **Nord-est:** con spazio esterno condominiale;
- **Sud-Est:** con altra u.i.u. ;
- **Sud-ovest:** con scala condominiale e spazio esterno condominiale ;
- **Nord-Ovest:** con spazio esterno condominiale;

DATI CATASTALI

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
35	738	49	A/3	5	6,5 VANI	Tot:118 MQ Escluse aree scoperte 113 MQ	€ 604,25
Viale Castagnola, 3 piano 7 scala A							Diritto di nuda proprietà 1/1 Diritto di abitazione

L'attuale disposizione interna dell'immobile fornisce una superficie utile netta di mq 96.

Al momento del sopralluogo, l'immobile si presenta abitato e in mediocre stato di conservazione.

Quesito m: valutazione del bene

La formulazione del giudizio di stima può fondarsi su diversi procedimenti, che rappresentano ciascuno una differente modalità per arrivare alla determinazione del valore di mercato del bene



in esame. La valutazione sarà effettuata secondo il metodo di seguito esposto.

METODO SINTETICO COMPARATIVO CORRETTO CON COEFFICIENTI DI MERITO

APPARTAMENTO

Determinazione della superficie commerciale

La **determinazione della superficie commerciale** è stata eseguita con riferimento al D.P.R.

23/03/1998 n°138 e alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani

per rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" ovvero al lordo della

superficie coperta dei muri perimetrali esterni con un Massimo di 50 cm e per metà di quelli di

confine per un massimo di 25 cm, nonché al lordo dei tramezzi interni o muri interni fino a uno

spessore massimo di 50 cm. Nel caso di unità abitative, ad essa va aggiunta la superficie

omogeneizzata dei balconi e delle terrazze nella misura del 30% fino a 25mq e nella misura del

10% per la quota eccedente, la superficie omogeneizzata di cantine, soffitte, ecc...nella misura

del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e accessori, del 25% qualora non

comunicanti con i vani principali e accessori;

A - La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

B - La superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:

- di ornamento (superficie scoperta giardini, parchi, corti e simili) pari al 10% fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori, pari al 2% per superfici eccedenti detto limite.

- di ornamento (terrazze, balconi,) nella misura del 30% fino a 25 mq, nella



misura del 10% per la quota eccedente i 25 mq, qualora comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- di ornamento (terrazze, balconi,) nella misura del 15% della superficie fino a 25 mq, nella misura del 5% per la quota eccedente i 25 mq, qualora non comunicanti con i vani principali e con i vani accessori.
- di servizio (cantine, soffitte...etc.) del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e accessori, del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e accessori.

SUPERFICIE COMMERCIALE				
DESCRIZIONE		SUPERFICIE MQ	K	SUP.COMMERCIALE MQ
VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI		111	1,00	111
PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO DELL'UNITA' IMMOBILIARE	PATII, GIARDINI	0	0,10	0
		0	0,02	0
	BALCONI TERRAZZI E SIMILI DIRETTAMENTE COMUNICANTI	17,23	0,30	5,16
		0	0,10	0
	BALCONI TERRAZZI E SIMILI NON DIRETTAMENTE COMUNICANTI	0	0,15	0
		0	0,05	0
PERTINENZE ESCLUSIVE ACCESSORIE AL SERVIZIO DELL'UNITA' IMMOBILIARE (CANTINE, SOFFITTE, ETC..)	COMUNICANTI CON I VANI PRINCIPALI	0	0,50	0
	NON COMUNICANTI CON I VANI PRINCIPALI	0	0,25	0
			TOTALE	116,16

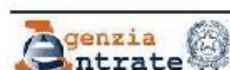
Superficie commerciale = Superficie lorda + superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento e di servizio

La superficie commerciale complessiva dell'appartamento, così misurata, risulta essere di

Assunzione del valore unitario di stima

Il valore unitario di stima preso a riferimento, è stato desunto dai valori riportati nella Banca Dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, valori che riguardano una porzione di territorio (codice di zona E3) comprendente anche il Viale Castagnola. Tale valore sarà poi adeguato con coefficienti di merito

(ALL.06) in base alle caratteristiche specifiche dell'unità immobiliare oggetto della stima e che saranno descritti nel dettaglio partendo dalla zona, per poi passare all'esame del fabbricato nel suo insieme e quindi all'unità immobiliare vera e propria.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: CATANIA

Comune: CATANIA

Fascia/zona: Suburbana/S. Teodoro, %20Librino, %20V.le %20Castagnola, %20Bummacaro, %20Villaggio/in %20Sani %20Agata

Codice zona: E3

Microzona: 24

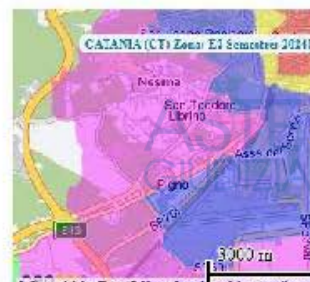
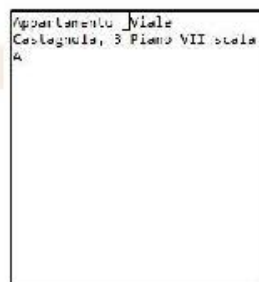
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	800	1200	I	2,8	4,2	I
Abitazioni di tipo economico	Normale	560	840	L	2	3	L
Abitazioni di tipo economico	Scadente	400	600	L	1,4	2,1	L
Autonnesse	Normale	600	740	I	2	3	I
Dox	Normale	750	1100	L	0	1,5	L

Stampa

Legenda



La Banca Dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Catania (Comune di CATANIA), per la porzione di territorio in esame, riporta per la tipologia ABITAZIONI di tipo ECONOMICO con stato di conservazione scadente, valori di mercato (aggiornati al I semestre

2024) che variano da un minimo di 400 €/mq a un massimo di 600 €/mq.

Ai fini della presente stima, possiamo assumere quale prezzo di mercato il seguente valore unitario:

Appartamento valore unitario €/mq 600

• **Caratteristiche specifiche della zona**

L'immobile oggetto di stima sorge nel quartiere Librino lungo il viale Castagnola, nella parte sud-ovest della Città di Catania, si tratta di un quartiere progettato intorno alla metà degli anni sessanta come città satellite - modello dal famoso architetto Kenzō Tange. La zona è strategicamente collocata rispetto alle grandi vie di comunicazione e ad alcuni servizi importanti quali l'ospedale San Marco e l'aeroporto Fontanarossa e presenta un interessante rapporto con elementi significativi del paesaggio etneo: l'Etna, gli agrumeti e il mare; purtroppo rappresenta un'area marginale rispetto al centro urbano, caratterizzata dalla carenza di servizi essenziali raggiungibili solo con l'ausilio di un mezzo, gli spazi urbani sono degradati, e il quartiere manifesta tutte quelle problematiche socio-economiche tipiche delle attuali periferie.

. Valutando tutti i parametri presi in considerazione possiamo applicare un coefficiente correttivo pari a **0,95**

Caratteristiche specifiche del fabbricato nel suo complesso

Il fabbricato è un edificio a torre, di tredici elevazione fuori terra, servito da scale e ascensori, in pianta ha una forma irregolare, l'accesso avviene da due portoni posti al piano terra sui due fronti opposti dell'edificio, uno sotto il portico prospiciente il viale Castagnola, l'altro dalla parte opposta; varcato l'ingresso ci si immette nell'androne condominiale di modeste dimensioni che collega all'ascensore e alle scale, le finiture interne sono molto spartane e in cattivo stato di

manutenzione; esternamente i prospetti rivestiti di intonaco bianco presentano fasce orizzontali e verticali di vari colori, e si caratterizzano per la presenza di finestre, balconi a petto e terrazzini, i parapetti sono in metallo, gli infissi in alluminio e le tapparelle in plastica. Il condominio è dotato di luce, acqua e gas, ma gli spazi comuni sia interni che esterni sono molto degradati, l'usura degli ambienti non è solamente dovuta al degrado dei elementi strutturali e di finitura ma anche alla mancanza di manutenzione ordinaria che determina l'accumulo di polvere e spazzatura ad ogni angolo. Le condizioni dell'intero stabile sono pessime.

Valutando tutti i parametri presi in considerazione possiamo applicare un coefficiente correttivo pari a **0,80**

Caratteristiche specifiche dell'appartamento

L'unità immobiliare oggetto della presente stima è un appartamento posto al settimo piano, varcato il portone di ingresso all'abitazione si accede ad un corridoio che frontalmente conduce al salone la cui parete di fondo si affaccia su un terrazzino da cui si scorge la vista del mare e dei palazzi adiacenti, a sinistra del corridoio si apre la porta di accesso alla cucina anch'essa comunicante con un terrazzino che è stato trasformato in veranda e annesso allo spazio della cucina attraverso l'eliminazione della parete esterna, nella parete ovest del living, un piccolo disimpegno collega alle tre camere da letto, al bagno e alla lavanderia;

L'immobile presenta in generale le seguenti finiture:

- Portoncino di accesso è blindato con pannelli di colore scuro effetto legno, infissi esterni in alluminio senza taglio termico con vetrocamera; porte interne tamburate di colore scuro, pavimenti in gres di colore beige scuro, soffitti piani di colore bianco, pareti bianche, bagno con pavimento e pareti rivestite di piastrelle di gres di colore chiaro dotato di lavabo, vaso in ceramica con cassetta esterna, vasca e rubinetteria in acciaio; pavimenti esterni nei terrazzini rivestiti con piastrelle di gres di colore chiaro. Impianto di riscaldamento assente, acqua calda sanitaria presente e alimentata da scaldabagno

elettrico, cucina a gas alimentata da bombola, impianto di condizionamento presente in cucina e in una camera da letto, idrico sottotraccia, impianto citofonico presente, L'impianto elettrico è sottotraccia, dotato di salvavita ma da rinnovare. All'interno l'appartamento presenta vistose tracce di umidità nei soffitti e nelle pareti dovute ad infiltrazioni delle acque meteoriche provenienti dalla facciata esterna che in più punti manifesta vistosi fenomeni di degrado del calcestruzzo, nel bagno e nella lavanderia, le tracce di umidità nel soffitto provengono probabilmente dagli scarichi dei servizi soprastanti.

Valutando tutti i parametri presi in considerazione possiamo applicare un coefficiente correttivo pari a **0,91**

Calcolo del coefficiente correttivo globale del valore unitario

Abbiamo analizzato in questa fase della stima le tre realtà che influiscono sul valore degli immobili e cioè: la zona, il fabbricato nel suo complesso e l'unità immobiliare vera e propria, determinandone per ognuna il coefficiente di svalutazione o di rivalutazione relative. Moltiplicando a questo punto, fra loro i valori derivati, otteniamo il coefficiente correttivo complessivo:

coefficiente correttivo complessivo appartamento: 0,69

Calcolo del valore dell'unità immobiliare centro estetico

Avendo considerato come valore di riferimento la cifra di **€/mq 600** e moltiplicandola per il coefficiente correttivo di cui sopra, possiamo dire che il valore unitario corretto per l'immobile

oggetto di stima può essere fissato in € /mq 414

Tenuto conto della superficie commerciale dell'unità immobiliare che come sopra detto è quantificabile in mq 116

Possiamo dire che il probabile valore di mercato è: € 48.024

Determinazione del valore di vendita

Il valore dei beni da esecuzione non può coincidere con il valore di stima. Al valore di stima dovrà essere detratto:

- Costi per il ripristino della parete esterna di confine con il terrazzino, per le spese tecniche per la regolarizzazione della veranda, per la redazione dell'APE che ammontano a circa 6.710 €

Pertanto il valore dell'immobile risulta pari a:

$$\text{€ } 48.024 - 6.710 = \text{€ } 41.314$$

Si evidenzia, inoltre, che il periodo di tempo che trascorre tra la valutazione e la vendita dell'immobile in procedura, il minore interesse dell'attuale proprietario alla corretta manutenzione dell'immobile stesso, l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, determinano un rischio inerente lo stato del bene che al momento della vendita può essere diverso da quello verificato in corso di accesso.

Per tenere conto di tale rischio si detrae dal valore dell'immobile un valore percentuale



pari al 15% ottenendo in definitiva un importo pari a 35.116

VALORE DI VENDITA da esecuzione immobiliare IMMOBILIARE € 35.000

Quesito U: vendita dei beni

Si consiglia di vendere il bene nella seguente maniera:

Lotto unico: APPARTAMENTO al settimo piano, vendibile per la quota di 1/1.

Quesito V: documentazione fotografica del bene

La documentazione fotografica è riportata in allegato alla presente relazione (ALL.07)

Quesito W: valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato

La quota di pertinenza del debitore esecutato, Arcieri Bartolomea Giuseppa per l'immobile oggetto di pignoramento risulta pari a 1/1 per il diritto di proprietà;

Quesito X: beni pignorati in quota

Nessun pignoramento in quota;

.....



CONCLUSIONI

Con la presente perizia si è cercato di fornire al G.E., oltre la stima, tutti i dati necessari per la vendita dell'immobile oggetto della presente procedura.

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte e nei termini quanto richiesto nel mandato, si rassegna la presente relazione.

Catania, li 24.11.2024

Il CTU



Dott. Arch. Clara Morales

Si riporta di seguito l'elenco degli allegati alla presente relazione

ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO 01_Verbale di sopralluogo C.T.U.;
- ALLEGATO 02_Documentazione Catastale;
- ALLEGATO 03_Ispezione Ipotecaria;
- ALLEGATO 04 _ Pianta Stato di Fatto con indicazione delle difformità rilevate;
- ALLEGATO 05_Accesso agli Atti Comune di Catania pec di risposta;
- ALLEGATO 06_ Tabella dei Coefficienti ;



- ALLEGATO 07_Documentazione Fotografica;

- ALLEGATO 08_Visura Ape

- ALLEGATO 09_Ricevute Spese;

- Ricevute di trasmissione perizia (PEC legale creditore, PEC parte esecutata)



