



dott. ing. Michele Di Giovanni

Studio Tecnico di Ingegneria Civile

95125 Catania - via Prebo Novelli 159

tel. (+39) 095 339128 - 338 8125872

e-mail: m.digiovanni@inwind.it

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Avv. Venera FAZIO



Procedimenti n° 47/2020 R.G.E.I.

promosso da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.a.

contro



RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



ALLEGATI

- All. n° 1: Rilievo fotografico (n° 15 foto)
- All. n° 2: Visura catastale;
- All. n° 3: Estratto di mappa;
- All. n° 4: Planimetria catastale;
- All. n° 5: Elaborato planimetrico;
- All. n° 6: Certificato di destinazione urbanistica;
- All. n° 7: Concessione edilizia sanatoria;
- All. n° 8: Certificato oneri condominiali;
- All. n° 9: Verbale di sopralluogo



Il C.T.U.

(dott. ing. Michele Di Giovanni)



Archivio file	Archivio	Ultima revisione	Data consegna	Note
	2022	04.11.2022	04.11.2022	



TRIBUNALE DI CATANIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice Esecutore Avv. Venera FAZIO

Procedimento n° 47/2020 R.G.E.I.

promosso da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.a.

c/

C.T. U. dott. ing. Michele Di Giovanni

RELAZIONE

Indice: 1. Premessa; 2. Svolgimento delle operazioni peritali; 3. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato;

4. Conclusioni

1. Premessa.

Il G.E. con decreto emesso in data 04.07.2022, nominava il sottoscritto dott. ing. Michele Di Giovanni, con studio in Catania via P. Novelli n° 159, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania col n° 3284, nonché all'Albo dei consulenti tecnici d'ufficio al n° 1764, quale c.t.u. nel procedimento iscritto al n. 47/2020 del Registro Generale Esecuzioni Immobiliari promosso da Banca Nazionale del Lavoro c/ [REDACTED] questi ultimi d'ora innanzi detti debitori.

Conferì l'incarico di identificare i beni pignorati, la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento, la proprietà e l'eventuale comproprietà con altri soggetti, la provenienza del bene nel ventennio anteriore al pignoramento, la completezza della documentazione, le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, l'identificazione catastale, la destinazione urbanistica e la conformità alle norme urbanistiche, l'eventuale sanabilità in caso di abusi edilizi, la detenzione del bene, descrizione dei beni pignorati e la loro



stima, l'eventuale divisione in lotti, nonché il piano di divisione nel caso di beni in comproprietà.

Per l'espletamento dell'incarico è stato assegnato il termine di giorni centoventi decorrenti dal giuramento prestato in data 08.07.2022.

2. Svolgimento delle operazioni peritali.

I debitori sono stati convocati, con avviso a mezzo di lettera raccomandata, per l'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 27.07.2022, allorchè tuttavia nessuno era presente. Dopo indagini si riusciva a contattare uno dei debitori con il quale si concordava la data dell'accesso al bene immobile.

In data 07.09.2022 si esperiva pertanto il necessario sopralluogo alla presenza del Sig. [REDACTED], non essendo presente nessuno per parte creditrice, accertando la consistenza del bene pignorato ed effettuando contestualmente il rilievo metrico e fotografico.

Al termine è stato redatto il verbale di sopralluogo che si allega alla presente (All. n° 9).

In data 12.09.2022 è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Misterbianco (CT), ottenendo il documento in data 07.10.2022 (All. n° 6).

3. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.

a) Identificazione dei beni pignorati

Dalla visura catastale (All. n° 2), oltre che dalla certificazione notarile del 26.02.20220 a firma della dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, si rilevano i seguenti dati identificativi:

- Abitazione di tipo civile in Misterbianco (CT) via dei Giacinti n° 23, piano quarto



<i>ubicazione</i>	<i>fg</i>	<i>part</i>	<i>sub</i>	<i>categ</i>	<i>Classe</i>	<i>consist.</i>	<i>sup.</i>	<i>rendita</i>
Misterbianco	3	979	16	A/2	6	5 vani	100 m ²	€ 426,08

Il bene confina a nord con via dei Giacinti, ad ovest con area condominiale, a sud con unità residenziale in testa a terzi, ad ovest con vano scala condominiale e con appartamento di terzi.

L'edificio del quale fa parte il bene pignorato è cerchiato in rosso nella seguente ortofoto.



b) Verifica dei dati nell'atto di pignoramento.

I suddetti dati identificativi del bene corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento del 20.12.2019, rep. 12669, e nella nota di trascrizione del 22.01.2020 rep. 3278/1919 del registro generale di Catania.



00651990582 contro i debitori per l'importo di € 190.000,00 sul capitale di € 95.000,00, gravante sull'intera proprietà per la quota di 1/3 e 2/3 rispettivamente per

██████████ € ██████████;

2) Trascrizione di pignoramento ai nn. 3278/1919 del 22.01.2020 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. con sede in Roma, c.f. 09339391006, contro i debitori sull'intera proprietà per la quota di 1/3 e 2/3 rispettivamente per ██████████ e

██████████.

g) Identificazione catastale.

Il bene immobile pignorato è oggi censito al catasto fabbricati del Comune di Misterbianco (CT) foglio 3 - part. 979 - sub 16.

h) Destinazione di destinazione urbanistica.

È stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica (All. n° 6) del 15.09.2022, dal quale si rileva che il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare pignorata ricade, secondo lo strumento urbanistico approvato nel 2001:

- in parte in zona destinata a viabilità e in parte in zona omogenea "B3" – area dei piani di recupero.

Mentre secondo il P.R.G. adottato nel 2017 ricade:

- In parte in zona destinata a viabilità e in parte in zona "Sottozona B3 – ambienti urbani periferici di recente formazione".

Lo stralcio delle norme di attuazione è riportato nel predetto certificato.

i-j-k) Conformità urbanistica.

Il bene fa parte di un fabbricato realizzato antecedentemente all'anno 1983 in



difetto di idoneo titolo edilizio. Per l'unità immobiliare in esame è stata conseguita la concessione edilizia in sanatoria n° 1353 del 07.06.2005 ma non è mai stata avanzata istanza per l'agibilità.

Rispetto alla planimetria catastale ed alla pianta di progetto approvata è stata rilevata un parziale diverso frazionamento interno per eliminazione del tramezzo di separazione del soggiorno dall'ingresso/corridoio, senza variazione del volume complessivo e senza modifiche ai prospetti dell'edificio.

Inoltre il ballatoio sud è stato chiuso con una veranda con struttura in alluminio e vetri, priva di autorizzazione.

Dette difformità non incidono in misura sensibile sul valore catastale e possono essere regolarizzate con presentazione di CILA i cui costi complessivi ammontano a circa € 2.000,00.

l) Occupazione dei beni.

Al momento del sopralluogo il bene era nella disponibilità di uno dei debitori che ha difatti permesso il sopralluogo.

m) Descrizione del bene.

Si tratta di un appartamento facente parte del fabbricato (All. n° 1 – foto n° 1) di sei elevazioni fuori terra sito nel territorio di Misterbianco, con accesso dal civico n° 23 di via dei Giacinti.

Il fabbricato è stato realizzato con muratura portante in elevazione in cemento armato con tompagni e tramezzi in muratura di mattoni forati laterizi. La copertura del fabbricato è a falde con tegole.

I prospetti del fabbricato si presentano in accettabili condizioni di



conservazione.

L'ingresso al fabbricato avviene direttamente nel vano scala (foto n° 2) dotato di impianto ascensore.

La distribuzione interna come anzidetto è stata lievi modifiche rispetto alla planimetria catastale (All. n° 4) essendo stata eliminata una partizione (indicata con colore rosso nella planimetria catastale). Nello specifico si rinvencono i seguenti ambienti descritti rilevandoli in senso orario:

- ingresso diretto su soggiorno (foto nn. 3 - 4);
- ripostiglio (foto n° 6);
- camera (foto n° 7);
- bagno (foto n° 8);
- cucina (foto n° 10);
- camera (foto n° 10).

L'appartamento è dotato di due ballatoi: uno a sud (foto n° 11) chiuso con veranda dal quale si accede alla lavanderia (foto n° 12) ed uno a nord (foto n° 13) prospiciente la via di ingresso.

La superficie coperta dell'appartamento, ivi incluse le tramezzature ed il 50% delle tamponature è pari a mq 98,60 per l'altezza libera interna di ml 3,00, oltre a mq 14,50 di ballatoi, di cui mq 4,80 in veranda.

Le finiture interne sono complessivamente in buono stato essendo l'appartamento stato oggetto di intervento di manutenzione nell'anno 2005:

- pavimenti e rivestimenti con piastrelle di ceramica (anno 2005) in buone condizioni;
- impianto idrico e sanitari (sostituiti nel 2005) in buone condizioni di conservazione;
- impianto elettrico sostituito nel 2005;
- porte interne in legno (foto n° 14);





- infissi esterni in alluminio e vetro singolo (foto n° 15);
- impianto di riscaldamento autonomo alimentato individualmente con propano;
- antenna tv condominiale;
- tinteggiature delle pareti in buono stato.

Dalla documentazione prodotta dall'amministrazione dello stabile (All. n° 8) si evince che sull'unità immobiliare gravano debiti per complessivi € 2.068,48 e che non sono stati deliberati lavori straordinari.

n) Valutazione del bene pignorato.

Premettendo che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo cui il bene potrebbe essere venduto se immesso in libero mercato, considerato la metodologia di vendita all'asta e tenuto conto della tipologia del bene e della ubicazione, si esegue la valutazione secondo il criterio di stima per confronto mediando con il criterio analitico per capitalizzazione dei redditi.

Preliminarmente si individua che la zona in cui ricade il bene pignorato sebbene costituisca area di estrema periferia per il territorio del Comune di Misterbianco, essendo a confine con il Comune di Catania beneficia dei vantaggi della posizione a ridosso di via Galermo.

Pertanto si confronteranno i valori della periferia di Misterbianco con quelli relativi ad immobili in via Galermo di Catania.

Stima per confronto

Rilevata la necessità di attribuire un valore confrontabile con altri immobili immessi nel libero mercato, si procede quindi alla stima secondo criterio sintetico di confronto con altri beni immobili simili per caratteristiche costruttive e di ubicazione,





oltre a prendere in riferimento la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI).

La banca dati relativamente alla zona periferica di Misterbianco, per abitazioni di tipo civile, riporta l'intervallo di €/mq 800 – 1.200 per immobili in normale stato di conservazione. Nell'ambito di questo range, considerata la posizione e le buone condizioni generali del bene, si ritiene congruo il valore unitario di €/mq 1.100,00



Detto valore è infatti sovrapponibile alla scala di valori applicabile per via Galermo alla quale si applica un valore basso dell'intervallo indicato dalla banca dati tra €/mq 1.050 – 1.550.

Da un'indagine di proposte di vendita reperite on-line si rileva che immobili con caratteristiche analoghe a quello in esame, per la medesima zona di ubicazione sono offerti al prezzo per unità di superficie di circa €/mq 1.000 – 1.100.

Mediando i valori dedotti come sopra indicato, si ritiene congruo il valore unitario di €/mq 1.050,00.



Considerata le superficie commerciale del bene pari in arrotondamento a mq104,39 determinato dall'intera superficie coperta e dal 30% del ballatoio e dal 60% della veranda:

$$S: \text{mq } 98,60 + 9,70 * 30\% + 4,80 * 60\% = \text{mq } 104,39$$

Il valore derivante da stima per confronto sarà pari a:

€/mq	sup. (mq)	valore
1.050,00	104,39	€ 109.609,50

Detraendo i costi per la regolarizzazione delle difformità, valutati in € 2.000,00 si perviene al complessivo valore arrotondato pari a:



$$V_s = \underline{\underline{€ 107.600,00}}$$



Stima analitica per capitalizzazione dei redditi

In particolare nel procedimento da seguire per la stima analitica si adotteranno dei coefficienti, dati in funzione delle caratteristiche riscontrate, che aumentano o diminuiscono il valore. Tale stima si risolve nella capitalizzazione del reddito netto che l'immobile può fornire nel futuro scontato all'attualità.

Il reddito netto può determinarsi dal reddito lordo annuo ordinario detraendovi le spese di gestione imputabili al proprietario che, in genere si assumono nell'ordine del 25% del reddito lordo e così suddivise:

- o 10% incidenza annuale di lavori di manutenzione;
- o 15% tasse e aliquote per ammortamento, assicurazione, varie.

Il valore di locazione mensile, desunto dalle tabelle OMI come esposto al precedente criterio di stima, viene rilevato in €/mq 3,60 che applicato alla superficie commerciale determina il reddito locativo annuo:

$$R_L = \text{€/mq } 3,60 \times \text{mq } 104,39 \times 12 = \text{€ } 4.509,65$$

cui corrisponde il reddito netto annuo:

$$R_N = \text{€ } 4.509,65 - 25\% = \text{€ } 3.382,24$$

Il saggio di capitalizzazione applicabile deve tenere conto delle condizioni favorevoli date dalla possibilità di facile locazione dell'immobile in ragione della posizione, della presenza entro breve raggio di tutti i servizi pubblici e la facilità di raggiungere grandi vie di comunicazione. L'applicazione dei coefficienti correttivi determina l'applicabilità del saggio pari a 3,5% cui segue il valore da capitalizzazione pari a:

$$V_C = \text{€ } 3.382,24 / 3,5\% = \text{€ } 96.635,43$$

E in arrotondamento a:

$$\underline{V_C = \text{€ } 96.600,00}$$



Valore del bene

Il valore finale del bene immobile si determina mediante la media dei valori così ottenuti,

$$V_A = (107.600,00 + 96.600,00)/2 = € 102.100,00$$

e in arrotondamento pari a:

$$V = € 102.000,00$$

o) Valore per vendita all'asta.

Tenuto conto delle modalità di vendita del bene e per l'assenza di garanzia per vizi, applicando la riduzione del 15%, si determina il valore di vendita all'asta:

$$€ 102.000,00 \times 85\% = € 86.700,00$$

che si arrotonda al migliaio più vicino pari a **€ 86.000,00**.

p) Documentazione fotografica e planimetria catastale.

Sono allegati alla presente la documentazione fotografica (All. n° 1) del bene immobile, nonché la relativa planimetria catastale (All. n° 4) ed estratto di mappa (All. n° 3).

q-r) Modalità di vendita frazionata e valutazione della quota indivisa.

Trattasi di unico bene pignorato per l'intera proprietà, non divisibile, quindi la vendita dovrà avere ad oggetto la sua interezza in unico lotto.

4. Conclusioni.

Si riporta di seguito la stima dell'immobile pignorato:

- 1) Il bene immobile sito in Misterbianco (CT), via dei Giacinti n° 23, piano quarto, in



catasto al fg. 3 part. 979 sub 16, cat. A/2 (abitazione di tipo civile), ha valore commerciale pari ad € 102.000,00 al quale corrisponde il valore decurtato del 15% per la vendita all'asta pari ad € 86.000,00;

2) Trattasi di bene immobile pignorato per l'intero e non divisibile.

Avendo portato a termine il mandato conferito, si rassegna la presente relazione, manifestando la propria disponibilità per qualsiasi chiarimento dovesse rendersi necessario.

Catania, li 04.11.2022

il c.t.u.

(dott. ing. Michele Di Giovanni)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Proced. n. 47/2020 R.G.E.I. Trib. Catania

pag. 12

