

Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 679/2018 R.G. Es.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. Dott. Ing. Silvio Torre

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 679/2018 R.G.Es.

promossa da DoBank S.p.a.

G. E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 679/2018 R.G. Es.



TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 679/2018 R.G.Es.

Promossa da: DoBank S.p.a.





RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Con Decreto di Nomina del 27/02/2021, l'Ill.mo Sign. Giudice Es. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli nominava me sottoscritto Dott. Ing. Silvio Torre, con studio in Catania, Via Conte di Torino 29/H, ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n° 3058, C.T.U. nella Procedura n° 679/2018 R.G.Es., promossa da DoBank S.p.a., sottoponendo i seguenti 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; 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;



Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 679/2018 R.G. Es.

d) **accerti l'esatta Provenienza del/i bene/i**, 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 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 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) verifichi, inoltre, ai fini della domanda di sanatoria 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.ro 47/1985 o dell'art. 46 c 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. 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 (si rimanda a tal proposito alle **RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITÀ DI ESPERTO MOD. 4/REV**);

Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 679/2018 R.G. Es.

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; 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;**

n) **indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone la 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.**

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 dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo 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 precedente.

Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile*Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 679/2018 R.G. Es.*

Avvisando il legale del creditore procedente ed il legale del debitore esecutato a mezzo PEC (Allegato 1), e il debitore esecutato a mezzo Raccomandata A/R, inviata all'indirizzo di residenza dell'esecutato (Allegato 2), l'inizio formale delle Operazioni Peritali veniva fissato per il giorno 31/03/2021 alle ore 09,00, presso l'immobile di Via Consolazione n° 7, Catania. In tale data, come trascritto nel Verbale di Inizio Operazioni Peritali (Allegato 3), il sottoscritto C.T.U., coadiuvato da proprio collaboratore ausiliario Dott. Ing. Salvatore Parisi, si è recato sui luoghi riscontrando l'assenza dell'esecutato e dei legali delle parti.

Lo scrivente C.T.U., riscontrato che l'immobile era occupato, ha fornito le dovute spiegazioni alla persona presente ed ha ricevuto fattiva collaborazione avendo, quindi, accesso all'immobile per lo svolgimento delle Operazioni Peritali sui luoghi.

Poiché l'immobile in procedura risulta diviso in più sub-unità, si è proceduto con il rilievo della prima porzione, eseguendo le necessarie misurazioni e rilievi fotografici, ed annotando in separati fogli quanto utile per l'espletamento dell'incarico.

In data 07/04/2021, previo accordo telefonico con l'esecutato ed in sua presenza, si è proceduto ad un secondo accesso all'immobile allo scopo di completare il rilievo planimetrico dello stesso.

Successivamente, stante gli accordi presi con l'esecutato, il giorno 12/04/2021, come trascritto nel Verbale di Prosieguo Operazioni Peritali (Allegato 4), si è avuto accesso all'immobile di Via J. M. Escrivà n° 6, anch'esso suddiviso in più sub-unità abitative, eseguendo le necessarie misurazioni e rilievi fotografici ed annotando in separati fogli quanto utile per l'espletamento dell'incarico.

Infine, nei giorni 17/04/2021 e 24/04/2021, come trascritto nei Verbali di Prosieguo Operazioni Peritali (Allegato 5), è stato possibile avere accesso agli immobili di Via Carmelo Abate n° 23 - Via Vallone n° 10, eseguendo anche in tale circostanza, le necessarie misurazioni e rilievi fotografici, ed annotando in separati fogli quanto utile per l'espletamento dell'incarico.

Ritenute ultimate le Operazioni Peritali sui luoghi, lo scrivente C.T.U. esperiva le opportune e necessarie indagini tecniche ed economiche al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato affidatogli.

Con i dati presenti agli atti e con le risultanze ottenute dalle indagini espletate, è stato possibile redigere la presente Relazione, corredata della documentazione necessaria.

Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 679/2018 R.G. Es.

**RISPOSTE AI QUESITI****A) Immobile Via Consolazione n. 7 - Catania****a) Identificazione del bene pignorato**

Unità Immobiliare sita in Catania, Via Consolazione n° 7, Piano Terra/Primo, in Catasto Fabbricati al Fg. 69, Partic. 11699, Categ. A/3, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, Rendita €. 348,61.

Confini (come da Mappa Catastale) (Allegato 6):

- **Nord:** Via Consolazione
- **Sud:** Cortile condominiale
- **Est:** Immobile Fg. 69, Particella 4694
- **Ovest:** Immobile Fg. 69, Particella 11700

b) Verifica dei Dati

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.

c) Proprietà dei beni pignorati

Dall'Atto di Compravendita, richiesto dallo scrivente C.T.U. allo Studio del Dott. Giuseppe Reina, Notaio in Catania, risulta che il bene oggetto della procedura è in proprietà al Signor:

Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	69	11699		1	A/3	4	4,5 vani	€. 348,61
Intestazione								
Vedi nelle "Generalità dell'Esecutato"							Proprietà per 1/1	

Regime Patrimoniale

Si evidenzia che al momento dell'acquisto dell'immobile (30/11/2006), il debitore esecutato era di Stato Civile "Celibe".



d) Provenienza dei beni

L'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto al debitore esecutato mediante:

Atto di Compravendita (Allegato 7) in Notaio Giuseppe Reina da Catania, Repertorio n. 33911, Raccolta n. 17622, in data 30/11/2006, Trascriz. n. 78580/45654 del 05/12/2006, in ragione di 1/1 del diritto di proprietà, da potere del Sign. [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Dalla Ispezione Ipotecaria effettuata dallo scrivente C.T.U., e dagli atti presenti nel fascicolo, risulta rispettato il *principio della continuità delle trascrizioni* nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

e) Segnalazioni all'Ill.mo Sign. Giudice Es.

Nessuna segnalazione per incompletezza della documentazione prodotta.

f) Iscrizioni o Trascrizioni pregiudizievoli sui beni

Allo scopo di verificare se successivamente alla data della Relazione Notarile in atti siano state prodotte ulteriori Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli, il sottoscritto C.T.U. ha effettuato Ispezioni Ipotecarie sull'Immobile oggetto di procedura. Dalle suddette Ispezioni (Allegato 8), si evincono le seguenti formalità pregiudizievoli:

IPOTECA VOLONTARIA, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo, Iscrizione del 05/12/2006 ai nn. 78581/22387, nascente da Atto Notaio Giuseppe Reina da Catania, Rep. N. 33912/17623 del 30/11/2006 a favore di BANCA PER LA CASA S.p.a. con sede in Milano, C.F. 13263030150, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà contro *esecutato in questa procedura* per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sopra:

Immobile (A/3 - Abitazione di tipo economico) in Catania, Via Consolazione n° 7, in Catasto Fabbricati al Fg. 69, Particella 11699, Consistenza 4,5 vani.

IPOTECA GIUDIZIALE, derivante da Decreto Ingiuntivo, Iscrizione del 16/07/2015 ai nn. 25894/2932, nascente da Atto Giudiziario del Tribunale di Ragusa, Rep. N. 5342/2014 del 30/03/2015 a favore di Banca Agricola Popolare Soc. Coop. P.A. con sede in Ragusa, C.F. 00026870881, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà contro *esecutato in questa procedura* per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, sopra:

- Immobile (A/3 - Abitazione di tipo economico) in Catania, Via Consolazione n° 7, Piano T-1 in Catasto Fabbricati al Fg. 69, Particella 11699, Consistenza 4,5 vani.

- Immobile (...altri immobili in questa procedura...)

Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 679/2018 R.G. Es.

Verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI, Trascrizione del 19/07/2018 ai nn. 28431/21248, nascente da Atto Giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario, Rep. N. 6359 del 13/06/2018 a favore di DOBANK S.p.a. con sede in Verona, C.F. 00390840239, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro *esecutato in questa procedura* per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, sopra:

- Immobile (A/3 - Abitazione di tipo economico) in Catania, Via Consolazione n° 7, in Catasto Fabbricati al Fg. 69, Particella 11699.
- Immobile (...*altri immobili in questa procedura*...)

g) Identificazione catastale dei beni

Dall'esame della Visura Catastale (Allegato 9) e della Visura Catastale Storica (Allegato 10), richieste telematicamente dallo scrivente C.T.U. presso l'Agenzia delle Entrate di Catania - Servizi Catastali, l'immobile oggetto della presente procedura, risulta censito in Catasto Fabbricati del Comune di Catania nel modo seguente:

Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	69	11699		1	A/3	4	4,5 vani	€. 348,61
Intestazione								
Vedi nelle "Generalità dell'Esecutato"							Proprietà per 1/1	

La presentazione della Planimetria Catastale originaria dell'immobile, risale al 28/12/1939 (Allegato 11).

Tale Planimetria Catastale, confrontata in sede di sopralluogo, è risultata non conforme alla situazione dei luoghi a causa di modifiche interne realizzate in epoca successiva non definita.

Pertanto lo scrivente C.T.U., ha comunque effettuato il rilievo delle misure dell'immobile ed ha redatto la "Planimetria dello Stato di Fatto" dell'unità abitativa (Allegato 12).

h) Destinazione Urbanistica del bene

Non attinente perché trattasi di fabbricato.

i) Conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia

L'unità immobiliare oggetto di procedura, come si evince dalla data di presentazione della Planimetria Catastale allegata, ovvero 28/12/1939, risulta edificata in epoca antecedente il

Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 679/2018 R.G. Es.

1942, anno in cui fu istituito l'obbligo della Licenza Edilizia per gli immobili costruiti entro il cosiddetto "perimetro urbano".

Pertanto, per quanto sopra detto, di tale immobile non si rende necessaria la ricerca di eventuale Licenza Edilizia presso l'Archivio Storico del Comune.

Come detto in precedenza, lo stato di fatto dei luoghi non risulta del tutto conforme alla Planimetria Catastale in atti dell'unità immobiliare in esecuzione per alcune modifiche intervenute in epoca non definita.

In generale, l'immobile, al momento dell'accesso ai luoghi, risulta essere suddiviso in più sub-unità abitative.

In particolare, il Piano Terra è stato suddiviso in due sub-unità abitative, con contestuale realizzazione di relativi soppalchi in legno e locali wc.; al Piano Primo è stata realizzata una sub-unità abitativa di due vani, con annesso un soppalco servito da scala a chiocciola, un servizio igienico wc., già esistente, e un piccolo disimpegno; nello stesso piano è stata realizzata, inoltre, un scala a chiocciola in metallo che dal pianerottolo consente l'accesso al Piano Superiore, in origine con copertura a falde e manto in tegole, dove è stata realizzata una ulteriore sub-unità abitativa di due vani e locale wc., tramite la costruzione di una struttura in metallo e pannelli sandwich, cosiddetta "Struttura Precaria".

Da ricerche condotte presso l'Archivio Edile dell'U.T.C. del Comune di Catania, non è stata riscontrata alcuna documentazione in merito ai frazionamenti ed alla realizzazione dei soppalchi. Riguardo la realizzazione della "Struttura Precaria", invece, si riscontra che l'esecutato ha presentato istanza ai sensi dell'art. 20 L.R. 4/2003 e art. 12 L.R. 15/2006 avente ad oggetto "Chiusura di superficie con struttura precaria" (Allegato 13).

A tal riguardo, però, è emerso che, a seguito di accertamento in data 28/01/2010, l'esecutato è stato condannato per violazione alle leggi edilizie con Sentenza n. 1083/10 del 14/06/2010 emessa da G.I.P. presso il Tribunale di Catania e/o successive irrevocabile il 12/02/2011, alla pena principale ivi indicata nonché alla sanzione demolitoria accessoria di cui all'art. 7, ultimo comma, L. 47/85, la cui ingiunzione è stata notificata in data 17/03/2021 (Allegato 14).

Per quanto sin qui esposto, dunque, allo stato attuale l'immobile non risulta conforme alle vigenti norme urbanistico-edilizie per l'assenza dei titoli abilitativi relativi alle modifiche suddette, nonché per la mancata esecuzione della citata demolizione e rimessa in pristino della copertura.



j) Domanda di Sanatoria

Lo stato di fatto dei luoghi, come citato, non risulta del tutto conforme alla Planimetria Catastale dell'unità abitativa, per le menzionate modifiche.

* L'intervento relativo al frazionamento dell'immobile in più unità immobiliari, allo stato attuale della normativa, rientra tra quelli previsti dall'art. 3, comma 2, lettera a), della L.R. n° 16 del 10/08/2016 (*Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380*), aggiornata con la L. R. n. 23 del 06/08/2021, per il quale ai sensi del comma 4 dello stesso Articolo, è prevista la "Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata" (C.I.L.A.).

L'inosservanza a tale disposizione non rientra tra le condizioni previste ai fini della presentazione della **domanda di sanatoria**, ma è solo soggetta a sanzione.

Si evidenzia, però, quanto riportato dall'art. 25 del Regolamento Edilizio Comunale: *"il frazionamento è consentito a condizione che siano rispettate le prescrizioni urbanistiche nonché quelle igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità previste dai regolamenti vigenti, che l'intervento non pregiudichi la statica dell'immobile e che le superfici delle unità immobiliari ricavate rispettino quanto prescritto dal D. M. Sanità 05/07/1975"*.

L'art. 161 dello stesso Regolamento Edilizio Comunale, inoltre, riporta le disposizioni relative ai "Soppalchi:

1. *Superficie ottenuta mediante l'interposizione in uno spazio chiuso di una struttura orizzontale di dimensione non eccedente il 50% del locale interessato su cui si apre.*
2. *Il soppalco deve avere carattere di pertinenza dell'unità immobiliare; non deve costituire aumento della superficie utile o delle unità immobiliari, non deve essere destinato ad uso abitativo, non deve essere utilizzabile autonomamente e separatamente dalla stessa unità dove viene realizzato.*
3. *Il soppalco deve essere completamente aperto da almeno un lato e dotato di balaustra e avere una altezza minima di m. 2,00 e massima di m. 2,40; l'ambiente sottostante deve avere un'altezza minima di m. 2,70 in caso di locali abitabili e di m. 2,40 in caso di locali destinati a servizi; nei soppalchi non si possono realizzare servizi igienici di alcun tipo.*
4. *Il soppalco non può essere utilizzato per attività che prevedano la presenza umana continuativa"*.



Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile*Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 679/2018 R.G. Es.*

Dai rilievi effettuati durante i sopralluoghi, non risultano soddisfatte appieno le condizioni di cui alle norme suddette, ivi comprese le condizioni igienico-sanitarie di cui al citato D.M. Sanità del 05/07/1975.

Inoltre, risulta doveroso evidenziare l'assenza di qualsivoglia documento comprovante che la realizzazione degli interventi strettamente correlati al frazionamento, ed in particolare la realizzazione delle scale a chiocciola riscontrate in sede di accesso ai luoghi, non recano pregiudizio agli elementi strutturali dell'immobile.

Pertanto, sebbene sia sanabile la mancata presentazione della C.I.L.A., l'inosservanza alle norme urbanistiche ed igienico-sanitarie la renderebbe di fatto inefficace, pertanto il suddetto illecito edilizio, risulta essere non sanabile.

* Riguardo la "Struttura Precaria" realizzata al Piano Copertura, la presenza dell'Ingiunzione di Demolizione rende vincolante l'esecuzione della stessa con la relativa rimessa in pristino dello *status ante*.

* Gli oneri economici per la dismissione dei soppalchi e la rimessa in pristino dello *status ante* dei locali dell'immobile, ivi compreso l'adeguamento minimo dell'impianto elettrico con relativa Certificazione ex L. 46/90, possono essere quantificati in €. **9.000,00**

* Gli oneri economici per la dismissione della "Struttura Precaria" e la ricomposizione del tetto, possono essere quantificati in €. **7.000,00**

Pertanto, l'importo totale da pagare per la regolarizzazione dell'immobile risulta pari a: €.16.000,00

k) Occupazione dei beni

Al momento del sopralluogo, le varie sub-unità risultano occupate in virtù di Contratto d'Affitto che l'esecutato stesso si riservava di far pervenire al sottoscritto CTU, ma ad oggi nessuna documentazione è stata fornita.

Tale situazione è stata meglio descritta e specificata nella comunicazione del 10/05/2021 trasmessa il 12/05/2021 all'Ill.mo Sign. Giudice (Allegato 15) ed, a mezzo PEC in pari date, al Legale del Creditore Procedente (Allegato 16).

l) Descrizione dei beni

Trattasi di un fabbricato di vecchia costruzione, realizzato in muratura portante, composto da un Piano Terra ed un Piano Primo e costituente, in origine, una singola unità immobiliare ad uso abitativo, di tipo economico, con accesso sia da Via Consolazione n. 7 che da Via Epicarmo n. 8, Catania.

Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 679/2018 R.G. Es.

L'immobile, come detto, è stato suddiviso in tre sub-unità, di cui due al Piano Terra e una al Piano Primo ed, inoltre, ne è stata realizzata una quarta al Piano Copertura.

* L'accesso alla sub-unità di Via Consolazione n. 7 (Foto A.1), avviene tramite una porta finestra in alluminio preverniciato dotata di persiana (Foto A.2) che immette nell'unico Vano dell'abitazione, a quota sottostrada (Foto A.3, A.4, A.5). Da questo Vano, in cui si nota anche la presenza di una porta di comunicazione non utilizzabile con l'altra sub-unità al Piano Terra, si accede al piccolo W.C. non dotato di aperture verso l'esterno (Foto A.6) e, tramite una scala in legno, al Soppalco soprastante, avente anch'esso struttura in legno (Foto A.7, A.8, A.9, A.10, A.11).

L'accesso alle altre sub-unità, come detto, avviene dalla Via Epicarmo n. 8 (Foto A.12), attraverso un portone in ferro (Foto A.13) che immette in un piccolo Cortile comune anche ad altre abitazioni (Foto A.14, A.15). Da questo Cortile, tramite un piccolo portoncino in alluminio preverniciato e vetro (Foto A.16), si ha accesso al Vano Scala (Foto A.17, A.18), che disimpegna la seconda sub-unità al Piano Terra dalle altre ai piani superiori.

* L'accesso alla predetta sub-unità al Piano Terra, immette nell'unico Vano dell'abitazione (Foto A.19, A.20, A.21). Da questo Vano, in cui si nota anche la presenza di due piccoli Ripostigli ricavati dal sottoscala e da una nicchia nel muro (Foto A.22, A.23), si accede al piccolo W.C. non dotato di aperture verso l'esterno (Foto A.24) e, tramite una scala in legno, al Soppalco soprastante, anch'esso in legno (Foto A.25, A.26, A.27, A.28), e dotato di una piccola finestra che si affaccia sul Cortile comune (Foto A.29).

Dal Vano Scala si accede, come detto, alle sub-unità dei piani superiori con accesso entrambe dal pianerottolo del Piano Primo (Foto A.30).

* L'accesso alla sub-unità sita al Piano Primo, costituita da due Vani, un piccolo Disimpegno ad uso Lavanderia, un W.C. e un Soppalco, immette nel Vano 1 (Foto A.31, A.32, A.33), dotato di uscita sul Balcone 1 (Foto A.34, A.35), prospiciente la Via Consolazione. In tale ambiente, si possono notare due piccoli ripostigli ricavati sopra il Disimpegno e sopra il pianerottolo di accesso (Foto A.36). Attraverso il piccolo Disimpegno ad uso Lavanderia (Foto A.37, A.38), si accede al Vano 2 (Foto A.39, A.40), dotato di uscita sul Balcone 2, esposto a Sud e prospiciente il Cortile comune.

Da questo Vano 2 si ha accesso al piccolo W.C. (Foto A.41, A.42) dotata di una finestrella che affaccia anch'essa sul Cortile comune, ed alla scala a chiocciola che da accesso al Soppalco soprastante (Foto A.43, A.44, A.45).

Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile*Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 679/2018 R.G. Es.*

* Dal pianerottolo del Vano Scala, attraverso una scala a chiocciola, si accede alla sub-unità sita al Piano Copertura, realizzata in “Struttura Precaria” e costituita da due Vani, un Disimpegno ed un piccolo W.C..

L’ingresso alla sub-unità, immette nel Disimpegno e da questo si entra nel Vano 1 (Foto A.46, A.47, A.48, A.49), dotato di grande finestra a più ante, con affaccio su Via Consolazione, con esposizione a Nord. Attraverso il Disimpegno si accede, altresì, al Vano 2 (Foto A.50, A.51), dotato anch’esso di una grande finestra a più ante, ma con affaccio sul Cortile comune e dunque con esposizione a Sud. Da questo Vano si accede al W.C. (Foto A.52, A.53), che dispone di una piccola finestra di luce sul Vano 1, nonché ad un piccolo Terrazzino con funzione di pozzo luce (Foto A.54).

L’immobile presenta, in generale, le seguenti finiture:

Sub-unità Piano Terra

- Pavimento in mattonelle in ceramica;
- Soppalco con pavimento in legno a vista;
- Pareti intonacate e rifinite con tinteggiatura tipo idropittura/ducotone ad eccezione della sub-unità su Via Consolazione le cui pareti sono rivestite in parte con pannelli in legno;
- Bagni con pavimenti e pareti in piastrelle di ceramica, dotati di servizi, no bidet, e doccia;
- Porte di ingresso in alluminio preverniciato con inserto in vetro; persiana dello stesso materiale nella sub-unità su Via Consolazione;
- Porte interne in alluminio preverniciato con inserto in pannello opaco;
- Impianto elettrico sottotraccia, frutti di ordinaria qualità, assenza di Certificazione di Conformità ex Legge 46/90;
- Impianto citofonico;
- Piani cottura serviti da bombola gas;
- Acqua calda sanitaria fornita da scaldacqua/scaldabagno elettrico;
- Impianto di riscaldamento e raffrescamento mediante condizionatori;

Sub-unità Piano Primo

- Pavimento in laminato tipo parquet;
- Soppalco con pavimento in legno rivestito in telo di pvc;
- Pareti intonacate e rifinite con tinteggiatura tipo idropittura/ducotone;
- Bagno con pavimenti e pareti in piastrelle di ceramica, dotato di servizi, no lavabo, e doccia;

Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 679/2018 R.G. Es.

Disimpegno ad uso Lavanderia con pavimenti e pareti in piastrelle di ceramica, dotato di lavabo;

- Porta di ingresso in alluminio preverniciato con inserto in vetro;
- Infissi in alluminio preverniciato corredati di Persiane anch'esse in alluminio preverniciato;
- Porte interne in alluminio preverniciato con inserto in pannello opaco;
- Impianto elettrico sottotraccia, frutti di ordinaria qualità, assenza di Certificazione di Conformità ex Legge 46/90;
- Impianto citofonico;
- Piano cottura servito da bombola gas;
- Acqua calda sanitaria fornita da scaldacqua elettrico;
- Impianto di riscaldamento e raffrescamento mediante condizionatori;

Sub-unità Piano Copertura

- Pavimento in mattonelle in ceramica;
- Pareti rifinite a civile e con tinteggiatura tipo idropittura/ducotone;
- Bagno con pavimenti e pareti in piastrelle di ceramica, dotato di servizi e doccia;
- Porta di ingresso sul pianerottolo in alluminio preverniciato con inserto in vetro;
- Infissi in alluminio preverniciato;
- Porte interne in alluminio preverniciato con inserto in pannello opaco e vetro;
- Impianto elettrico sottotraccia, frutti di ordinaria qualità, assenza di Certificazione di Conformità ex Legge 46/90;
- Impianto citofonico;
- Piano cottura servito da bombola gas;
- Acqua calda sanitaria fornita da scaldacqua elettrico;
- Impianto di riscaldamento e raffrescamento mediante condizionatori.

L'attuale distribuzione dell'immobile fornisce una Superficie Netta Totale pari a mq. 130,87, di cui mq. 39,09 di Superficie Soppalcata, mq. 6,67 di Superficie Scale e Pianerottoli e mq. 28,42 di Superficie "Struttura Precaria"; la superficie del Balcone 1 risulta pari a mq. 1,19; la superficie del Balcone 2 risulta pari a mq. 0,96, la superficie del Terrazzino risulta pari a mq. 2,21.

L'altezza utile interna al Piano Terra risulta pari a:

- sub-unità con accesso da Via Consolazione: ml. 2,37 sotto il Soppalco; ml. 2,05 sopra il Soppalco al centro della volta; ml. 2,10 il W.C.;

Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 679/2018 R.G. Es.

- sub-unità con accesso da Via Epicarmo: ml. 2,35 sotto il Soppalco; ml. 2,00 sopra il Soppalco al centro della volta; ml. 2,10 il W.C.;

L'altezza utile interna al *Piano Primo* risulta pari a:

- Vano 1 ml. 4,30;
- Vano 2 ml. 2,35 sotto il Soppalco; ml. 1,93 sopra il Soppalco;
- Disimpegno e W.C. ml. 2,10.

L'altezza utile interna della Struttura Precaria al *Piano Copertura* risulta pari a:

- Vano 1, compreso Disimpegno e W.C. ml. 2,29 media;
- Vano 2 ml. 2,35 media.

Dati Catastali

Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	69	11699		1	A/3	4	4,5 vani	€. 348,61
Intestazione								
Vedi nelle "Generalità dell'Esecutato"							Proprietà per 1/1	

Confini (come da Mappa Catastale) (Allegato 6):

- Nord: Via Consolazione
- Sud: Cortile condominiale
- Est: Immobile Fg. 69, Particella 4694
- Ovest: Immobile Fg. 69, Particella 11700

m) Valutazione dei beni

Si ritiene opportuno premettere che la valutazione sarà condotta prendendo in esame l'unità immobiliare nel suo intero e non le singole sub-unità, tenuto conto altresì delle seguenti considerazioni:

L'unità immobiliare originaria, allo stato attuale, risulta suddivisa in tre sub-unità e al Piano Copertura ne è stata realizzata una quarta in "Struttura Precaria". Poichè tale frazionamento non risulta conforme alle norme urbanistico-edilizie ed igienico-sanitarie, risulta essere non sanabile, con la conseguenza che deve essere ripristinato lo *status ante*; le superfici dei soppalchi, pertanto, non possono concorrere alla composizione della Superficie Commerciale; la sub-unità in "Struttura Precaria" realizzata al Piano Copertura, in esecuzione dell'Ingiunzione di Demolizione, deve essere dismessa e ripristinato lo

Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 679/2018 R.G. Es.

status ante, pertanto anche la sua superficie non può concorrere alla composizione della Superficie Commerciale; infine nessuna delle sub-unità risulta censita in Catasto Fabbricati. Per quanto sopra detto, ne consegue che le sub-unità non possono essere né considerate né vendute singolarmente.

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

La valutazione, pertanto, sarà effettuata tenendo conto di due metodi di stima e mediando i valori ottenuti.

METODO SINTETICO COMPARATIVO CORRETTO CON COEFFICIENTI DI MERITO

Determinazione della Superficie Commerciale

La misurazione della *Superficie Commerciale* è stata eseguita, con riferimento al D.P.R. 23/03/1998 n° 138 ed 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 dai muri perimetrali con un max di 50 cm., e per metà di quelli di confine con un max di 25 cm., nonchè al lordo dei tramezzi interni.

Nel caso di unità abitative, ad essa va aggiunta la superficie omogeneizzata dei balconi e delle terrazze nella misura del 30% fino a mq. 25,00 e nella misura del 10% per la quota eccedente, qualora comunicanti con i vani principali ed accessori a servizio diretto di quelli principali; nella misura del 15% fino a mq. 25,00 e nella misura del 5% per la quota eccedente, qualora non comunicanti.

Sup. Commerciale = Sup. lorda u.i. + Sup. omogeneizzata Balcone 1 +
Sup. omogeneizzata Balcone 2

Sup. lorda u. i. = mq. 84,13

Sup. omogeneizzata Balcone 1 = 0,30 x mq. 1,19 = mq. 0,36

Sup. omogeneizzata Balcone 2 = 0,30 x mq. 0,96 = mq. 0,29

La Superficie Commerciale Complessiva, così misurata, risulta essere di mq. 84,78.

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

Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 679/2018 R.G. Es.

una porzione di territorio (Codice di Zona C5) all'interno della quale ricade la Via Consolazione del Comune di Catania.

Tale valore sarà poi adeguato con coefficienti di merito 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 alla unità immobiliare vera e propria.

La Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Catania, per la porzione di territorio in esame, riporta per la Tipologia "*Abitazioni di tipo Economico*", con stato di conservazione Normale, valori di mercato (aggiornati al 2° semestre 2022) che variano da un minimo di €. 950,00/mq. ad un massimo di €. 1.300,00/mq. (Allegato 17).

Ai fini della presente stima, tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'unità immobiliare e del contesto specifico in cui è ubicata la stessa, possiamo assumere quale prezzo di mercato il seguente valore unitario:

Valore Unitario €. 1.125,00/mq.

Caratteristiche specifiche della zona

L'unità immobiliare oggetto di procedura è ubicata in Via Consolazione, strada questa che ricade in una zona semicentrale del Comune di Catania, il cui percorso inizia dalla parte più antica, ovvero Piazza Cavour, nel quartiere Borgo, e si conclude nella parte moderna a Nord-Ovest. La zona, pertanto, è caratterizzata sia da edifici di tipo Civile che di tipo Economico.

La zona non presenta elementi estetici predominanti, nè sono presenti scorci caratteristici particolari, ne monumenti di particolare pregio e importanza. Si osserva, altresì, che non sono stati rilevati elementi artificiali macroscopici di particolare impatto visivo. La zona è dotata della necessaria urbanizzazione primaria quale acqua, luce, telefono, ecc.; dispone di servizi comuni quali scuole, trasporti pubblici, locali di pubblico spettacolo, ecc.; nelle vicinanze, si rileva la presenza di esercizi commerciali di varia natura.

Valutando tutti gli elementi considerati, possiamo assumere come parametro di svalutazione del valore unitario, un coefficiente correttivo pari a: **0,97**.

Caratteristiche specifiche del fabbricato nel suo complesso

Il giudizio sulla qualità degli elementi architettonici che costituiscono il fabbricato, può essere così sintetizzato: il prospetto principale non presenta particolare valore architettonico e non si riscontrano elementi significativi di spicco; la composizione architettonica generale dell'edificio risulta ordinaria; i portoncini d'ingresso presentano scarse caratteristiche

Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 679/2018 R.G. Es.

estetiche e qualitative. La conservazione del fabbricato, nel suo complesso, si può sintetizzare evidenziando il grado insufficiente di ordinaria manutenzione.

Valutando tutti i parametri presi in considerazione possiamo ottenere un coefficiente di svalutazione del valore unitario pari a: **0,94**.

Caratteristiche specifiche dell'unità immobiliare

Le caratteristiche funzionali possono essere così riassunte: l'illuminazione naturale degli ambienti, analizzandola in più parti del medesimo, può essere giudicata nel suo complesso come appena sufficiente per le ordinarie esigenze abitative. La dimensione dei vani, non considerando la loro attuale destinazione d'uso, risulta sufficiente e quindi consona alle normali esigenze abitative; i bagni attualmente presenti non sono disimpegnati in maniera idonea dai vani ad uso abitativo ed, inoltre, non tutti sono dotati di tutti i necessari sanitari; l'attuale sviluppo delle pareti delle zone Cucina, in generale, non consente l'installazione di tutti gli elettrodomestici essenziali.

Sotto il profilo estetico, si possono fare le seguenti valutazioni: le porte d'ingresso non presentano alcun carattere estetico; le porte interne sono di ordinaria qualità e di nessuna forma estetica; gli infissi hanno caratteri estetici e qualitativi ordinari; la pavimentazione è giudicabile come esteticamente appena accettabile; i rivestimenti murali di finitura degli ambienti, ad eccezione del Piano Terra, non presentano necessità di interventi manutentivi urgenti, la rubinetteria dei sanitari e i sanitari stessi presenti sono di qualità e valore estetico ordinario.

L'impianto elettrico sottotraccia risulta privo di Certificazione a norma; risulta presente l'impianto idraulico ma non l'impianto del gas per acqua calda sanitaria, riscaldamento e cottura cibi.

Considerati tutti gli aspetti dell'unità immobiliare nel suo complesso analizzati sino a questo punto, si ottiene un coefficiente di svalutazione del valore unitario pari a: **0,93**.

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 relativo.

Moltiplicando, a questo punto, fra loro i valori derivati, otteniamo il:

Coefficiente Correttivo complessivo = 0,85

Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 679/2018 R.G. Es.

ASTE
GIUDIZIARIE®*Calcolo del Valore dell'unità immobiliare*

Avendo considerato come valore di riferimento la cifra di Euro 1.125,00,00/mq. 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. 956,25.

Tenuto conto della superficie commerciale dell'unità immobiliare che come sopra detto, è quantificabile in mq. 84,78, possiamo dire che il più probabile valore di mercato per l'immobile oggetto di stima è di **Euro 81.070,87**

STIMA A REDDITO

La Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Catania, per la porzione di territorio in esame, riporta per la Tipologia "Abitazioni di tipo Economico", con stato di conservazione Normale, valori di locazione (aggiornati al 2° semestre 2022) che variano da un minimo di €/mq. 3,20/mese ad un massimo di €/mq. 4,30/mese (Allegato 17).

Ai fini della presente stima, tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'unità immobiliare e del contesto specifico in cui è ubicata la stessa, possiamo assumere quale **Valore di locazione €/mq. 3,75/mese**, ovvero €. 317,92/mese.

Calcolo del Valore dell'unità abitativa

1	Reddito Annuo Lordo presunto	€. 3.815,04
2	Spese per imposte, assicurazioni, oneri di manutenzione straordinaria, ecc. (valutati il 25% di 1)	€. 953,76
3	Reddito Annuo Netto presunto	€. 2.861,28

Dal Reddito Annuo Netto così ricavato, capitalizzato al tasso del 3,5%, otteniamo che il più probabile valore di mercato per l'immobile oggetto di stima è di **Euro 81.750,85**.

I due metodi applicati hanno portato ad una modesta discordanza dei valori di stima; per quanto detto, il valore dell'immobile si ritiene congruo determinarlo come media dei valori ottenuti, pari dunque a **Euro 81.410,86**

VALORE DI STIMA IMMOBILE : €. 81.410,00 in c.t.

Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 679/2018 R.G. Es.



Determinazione del Valore di Vendita



Il Valore di Vendita dei beni da esecuzione, non può coincidere, però, col Valore di Stima.

* Al Valore di Stima dovrà essere detratto l'importo per la regolarizzazione dell'unità abitativa, allo stato attuale valutato complessivamente in €. **16.000,00**.

Pertanto il valore dell'immobile risulta pari a:

€. 81.410,00 - €. 16.000,00 = €. **65.410,00**

* 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% , ovvero €. 9.811,50, ottenendo in definitiva un importo pari a €. 55.598,50, pertanto ne segue che:

VALORE DI VENDITA da esecuzione immobiliare = €. 55.598,00 in c.t.

n) Vendita dei beni

Il lotto è unico ed è costituito da un solo immobile.

o) Documentazione fotografica dei beni

La documentazione fotografica (Foto A.1 – A.54) è riportata in allegato alla presente.

p) Valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato

La quota di pertinenza del debitore esecutato è in ragione di 1/1.

q) Beni pignorati in quota

Non sono presenti beni pignorati in quota.



Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 679/2018 R.G. Es.

**B) Immobile Via J. M. Escrivà n. 6 - Catania****a) Identificazione del bene pignorato**

Unità Immobiliare sita in Catania, Via J. M. Escrivà n° 6, Piano Rialzato, in Catasto Fabbricati al Fg. 13, Partic. 779 (ex 1023), Sub 1, Categ. A/3, Classe 5, Consist. 5 vani, Rendita €. 464,81.

Confini (come da Mappa Catastale) (Allegato 18):

- **Nord:** Area libera altra Ditta
- **Sud:** Via J. M. Escrivà
- **Est:** Immobile Fg. 13, Particella 1859
- **Ovest:** Immobile Fg. 13, Particella 779, altro Sub

b) Verifica dei Dati

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.

c) Proprietà dei beni pignorati

Dall'Atto di Compravendita, richiesto dallo scrivente C.T.U. allo Studio del Dott. Giuseppe Reina, Notaio in Catania, risulta che il bene oggetto della procedura è in proprietà al Signor:

Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	13	779 ex 1023	1	1	A/3	5	5 vani	464,81
Intestazione								
Vedi nelle "Generalità dell'Esecutato"							Proprietà per 1/1	

Regime Patrimoniale

Si evidenzia che al momento dell'acquisto dell'immobile (18/06/2007), il debitore esecutato era di Stato Civile "Celibe".



d) Provenienza dei beni

L'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto al debitore esecutato mediante:

Atto di Compravendita (Allegato 19) in Notaio Giuseppe Reina da Catania, Repertorio n. 35465, Raccolta n. 18659, in data 18/06/2007, Trascriz. n. 49933/28732 del 10/07/2007, in ragione di 1/1 del diritto di proprietà, da potere del Sign. G. C. nato a [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Dalla Ispezione Ipotecaria effettuata dallo scrivente C.T.U., e dagli atti presenti nel fascicolo, risulta rispettato il *principio della continuità delle trascrizioni* nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

e) Segnalazioni all'Ill.mo Sign. Giudice Es.

Nessuna segnalazione per incompletezza della documentazione prodotta.

f) Iscrizioni o Trascrizioni pregiudizievoli sui beni

Allo scopo di verificare se successivamente alla data della Relazione Notarile in atti siano state prodotte ulteriori Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli, il sottoscritto C.T.U. ha effettuato Ispezioni Ipotecarie sull'Immobile oggetto di procedura. Dalle suddette Ispezioni (Allegato 20), si evincono le seguenti formalità pregiudizievoli:

IPOTECA VOLONTARIA, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo, Iscrizione del 10/07/2007 ai nn. 49934/13896, nascente da Atto Notaio Giuseppe Reina da Catania, Rep. N. 35466/18660 del 18/06/2007 a favore di BANCA PER LA CASA S.p.a. con sede in Milano, C.F. 13263030150, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà contro *esecutato in questa procedura* per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sopra:

Immobile (A/3 - Abitazione di tipo economico) in Catania, Via Josemaria Escrivà, in Catasto Fabbricati al Fg. 13, Particella 1023, Subalterno 1, Consistenza 5 vani.

IPOTECA GIUDIZIALE, derivante da Decreto Ingiuntivo, Iscrizione del 16/07/2015 ai nn. 25894/2932, nascente da Atto Giudiziario del Tribunale di Ragusa, Rep. N. 5342/2014 del 30/03/2015 a favore di Banca Agricola Popolare Soc. Coop. P.A. con sede in Ragusa, C.F. 00026870881, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà contro *esecutato in questa procedura* per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, sopra:

Immobile (A/3 - Abitazione di tipo economico) in Catania, Via Milo n° 5, Piano R, in Catasto Fabbricati al Fg. 13, Particella 1023, Subalterno 1, Consistenza 5 vani.

Immobile (...altri immobili in questa procedura...)

Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 679/2018 R.G. Es.

Verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI, Trascrizione del 19/07/2018 ai nn. 28431/21248, nascente da Atto Giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario, Rep. N. 6359 del 13/06/2018 a favore di DOBANK S.p.a. con sede in Verona, C.F. 00390840239, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro *esecutato in questa procedura* per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, sopra:

Immobile (A/3 - Abitazione di tipo economico) in Catania, in Catasto Fabbricati al Fg. 13, Particella 779, Subalterno 1.

Immobile (...*altri immobili in questa procedura*...)

g) Identificazione catastale dei beni

Dall'esame della Visura Catastale (Allegato 21) e della Visura Catastale Storica (Allegato 22), richieste telematicamente dallo scrivente C.T.U. presso l'Agenzia delle Entrate di Catania - Servizi Catastali, l'immobile oggetto della presente procedura, risulta censito in Catasto Fabbricati del Comune di Catania nel modo seguente:

Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	13	779 ex 1023	1	1	A/3	5	5 vani	464,81
Intestazione								
Vedi nelle "Generalità dell'Esecutato"							Proprietà per 1/1	

La presentazione della Planimetria Catastale originaria dell'immobile, risale al 22/03/1972 (Allegato 23). Tale Planimetria Catastale, confrontata in sede di sopralluogo, è risultata non conforme alla situazione dei luoghi a causa di modifiche interne realizzate in epoca successiva non definita.

Pertanto lo scrivente C.T.U., ha comunque effettuato il rilievo delle misure dell'immobile ed ha redatto la "Planimetria dello Stato di Fatto" dell'unità abitativa (Allegato 24).

h) Destinazione Urbanistica del bene

Non attinente perché trattasi di fabbricato.

i) Conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in procedura, stante la data di presentazione della Planimetria Catastale, è stato edificato presumibilmente alla fine degli anni '60 – inizio anni '70.

Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 679/2018 R.G. Es.

Da ricerche condotte presso l'Archivio Edile Storico del Comune di Catania, però, non è emersa alcuna documentazione riguardante la Concessione Edilizia o il Certificato di Abitabilità.

Come detto in precedenza, lo stato di fatto dei luoghi non risulta del tutto conforme alla Planimetria Catastale in atti dell'unità immobiliare in esecuzione, per alcune modifiche intervenute in epoca non definita.

In generale, l'immobile, al momento dell'accesso ai luoghi, risulta essere suddiviso in due sub-unità abitative; tale frazionamento ha comportato la chiusura di una parte della loggia, prospiciente il cortile interno, per la realizzazione di un w.c., nonché una modifica del prospetto sia per la suddetta chiusura che per la variazione, nel numero e nelle dimensioni, delle aperture; inoltre nel Cortile interno è stata installata una "Struttura Precaria".

Da ricerche condotte presso l'Archivio Edile dell'U.T.C. del Comune di Catania, è emerso che l'esecutato ha presentato istanza, Prot. n. 13548 del 22/01/2008, Prat. n. A 0093/08, avente ad oggetto "Progetto di frazionamento dell'immobile sito in Via Escrivà n. 6" (Allegato 25). A tale istanza ha fatto seguito una richiesta di integrazione documenti da parte dell'Ufficio competente, integrazione presentata in data 24/02/2009 (Allegato 26) la quale, però, è risultata ancora incompleta e, pertanto, è stato comunicato un Preavviso di Diniego (Allegato 27). Infine, con Provvedimento n. URB./444 del 28/05/2010, Prot. Dirig. n. 140983 del 28/05/2010, il Dirigente della Direzione Urbanistica DENEGA l'Autorizzazione Edilizia per incompletezza della documentazione prodotta (Allegato 28), con conseguente archiviazione e relativa comunicazione all'esecutato (Allegato 29).

Riguardo la realizzazione della "Struttura Precaria", invece, l'esecutato ha presentato istanza ai sensi dell'art. 20 L.R. 4/2003 e art. 12 L.R. 15/2006, Prot. n. 13306 del 22/01/2008, Prat. n. Ass 0091/08, avente ad oggetto "Chiusura superficie con struttura precaria" (Allegato 30). A tal riguardo, in assenza di diniego, la pratica è da considerarsi accettata.

Per quanto sin qui esposto, dunque, allo stato attuale l'immobile non risulta conforme alle vigenti norme urbanistico-edilizie per l'assenza dei titoli abilitativi relativi al frazionamento ed alle citate opere ad esso connesse, nonché per l'assenza della Concessione Edilizia e del Certificato di Abitabilità.

j) Domanda di Sanatoria

Lo stato di fatto dei luoghi, come citato, non risulta del tutto conforme alla Planimetria Catastale dell'unità abitativa, per le menzionate modifiche.

Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 679/2018 R.G. Es.

* Il progetto presentato dall'esecutato avente ad oggetto il citato frazionamento, sebbene proposto con una distribuzione degli ambienti interni diversa dallo stato di fatto riscontrato sui luoghi, prevedeva le citate modifiche del prospetto interno dovute alla chiusura di una parte della loggia, nonché la variazione delle aperture (Allegato 31). Sebbene tale istanza sia stata denegata, il frazionamento ha avuto luogo comunque, apportando le citate modifiche al prospetto e una diversa determinazione delle due unità.

Ai fini della possibile sanabilità di tali interventi, si ritiene opportuno evidenziare, però, quanto riportato dall'art. 25 del Regolamento Edilizio Comunale in merito ai frazionamenti di unità immobiliari: *“il frazionamento è consentito a condizione che siano rispettate le prescrizioni urbanistiche nonché quelle igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità previste dai regolamenti vigenti, che l'intervento non pregiudichi la statica dell'immobile e che le superfici delle unità immobiliari ricavate rispettino quanto prescritto dal D. M. Sanità 05/07/1975”*.

Dai rilievi effettuati durante i sopralluoghi, non risultano soddisfatte appieno le condizioni di cui alle norme suddette, pertanto il suddetto illecito edilizio, e dunque le opere ad esso correlate, risultano essere, nella condizione attuale, non sanabili.

* Riguardo la “Struttura Precaria”, l'art. 20, comma 6, della L. R. n.4/2003, prescrive che *“non può in alcun modo essere variata la destinazione d'uso originaria delle superfici modificate”*, ovvero quelle interessate appunto dalla Struttura Precaria stessa.

Dunque anche le opere interne a tale struttura, eseguite per un utilizzo ad uso abitativo, risultano essere non sanabili.

- * Gli oneri economici per il ripristino dello *status ante* dell'immobile, ivi compreso l'adeguamento minimo dell'impianto elettrico con relativa Certificazione ex L. 46/90, possono essere quantificati in €. **10.000,00**.
- * Gli oneri economici per il ripristino dello *status ante* della “Struttura Precaria”, possono essere quantificati in €. **2.000,00**

Pertanto, l'importo totale da pagare per la regolarizzazione dell'immobile risulta pari a: €.12.000,00

k) Occupazione dei beni

Al momento del sopralluogo, le varie sub-unità risultano occupate in virtù di Contratto d'Affitto che l'esecutato stesso avrebbe fatto pervenire al sottoscritto CTU, ma ad oggi nessuna documentazione è stata fornita.

Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 679/2018 R.G. Es.

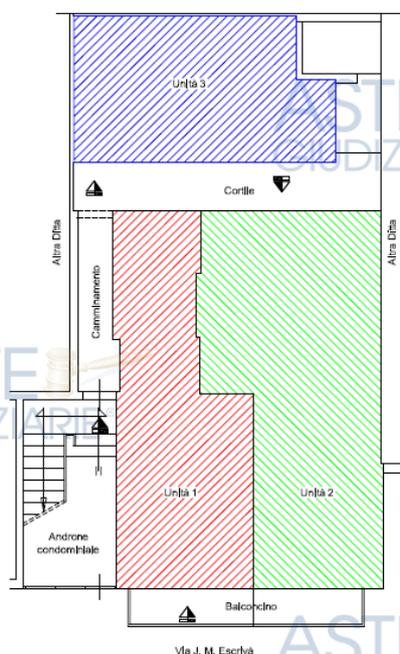
Tale situazione è stata meglio descritta e specificata nella comunicazione del 10/05/2021 trasmessa il 12/05/2021 all'Ill.mo Sign. Giudice (Allegato 15) ed, a mezzo PEC in pari date, al Legale del Creditore Procedente (Allegato 16).

1) Descrizione dei beni

Trattasi di un appartamento, sito al Piano Rialzato, facente parte di un edificio condominiale multipiano ubicato nel Comune di Catania, in Via Josè Maria Escrivà n° 6 (Foto B.1, B.2) e costituente, in origine, una singola unità immobiliare ad uso abitativo, di tipo economico.

L'edificio condominiale, realizzato con struttura portante in cemento armato, si sviluppa su quattro piani fuori terra, compreso il Piano Rialzato, con ingresso a quota strada tramite un portone in ferro e vetro (Foto B.3). L'androne, non molto ampio, si presenta con una piccola rampa di scale che porta al Piano Rialzato (Foto B.4, B.5) ed al Corpo Scala Condominiale, quest'ultimo non dotato di ascensore.

L'unità abitativa, come detto, è stata suddivisa in due sub-unità ricavate dall'appartamento originario e una terza ricavata dalla costruzione di una "Struttura Precaria" nel Cortile interno di pertinenza secondo lo schema seguente:



L'accesso alla sub-unità 1 avviene dal Balconcino direttamente dalla via pubblica (Foto B.6), mentre l'accesso alle sub-unità 2 e 3 avviene dal Cortile interno, raggiungibile attraverso un camminamento che si diparte dalla porta di ingresso dell'appartamento (Foto B.7, B.8, B.9, B.10).

Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 679/2018 R.G. Es.

* L'accesso alla sub-unità 1, avviene tramite una porta finestra in alluminio preverniciato dotata di scuri e cancellata in ferro che immette nell'unico Vano 1 dell'abitazione, a quota rialzata rispetto la strada (Foto B.11, B.12). Da questo Vano 1 si accede, attraverso un piccolo Disimpegno (Foto B.13, B.14), alla Cucina, non dotata di aperture verso l'esterno (Foto B.15, B.16). Dalla Cucina, infine, si accede al piccolo W.C. (Foto B.17, B.18), in cui si riscontra una finestra di luce, prospiciente il Cortile interno.

* L'accesso alla sub-unità 2, come detto, avviene dal Cortile interno e immette nel Vano 1 dell'abitazione (Foto B.19, B.20, B.21). Da questo Vano 1, si accede alla piccola Cucina che dispone di una finestra di affaccio sul Cortile interno (Foto B.22) e al Disimpegno (Foto B.23, B.24) da cui si accede all'anti W.C. (Foto B.25, B.26) dove si nota la presenza del lavabo ed infine al W.C., che dispone di una finestra di luce prospiciente la Cucina (Foto B.27, B.28). Dal Disimpegno, inoltre, si accede anche al Vano 2, esposto a Sud, che dispone di una porta finestra di uscita sul Balconcino prospiciente la pubblica via (Foto B.29, B.30). Questo Vano 2 dispone altresì di un Ripostiglio guardaroba (Foto B.31).

* Anche l'accesso alla sub-unità 3 avviene dal Cortile interno ed immette nel Vano 1 unico di cui dispone l'abitazione (Foto B.32, B.33, B.34), dotato di una grande finestra a più ante con esposizione a Nord e prospiciente un'area libera retrostante la sub-unità. Dal Vano 1 si ha accesso sia al W.C. (Foto B.35, B.36) dotato di una finestra prospiciente il Cortile interno, sia alla Cucina (Foto B.37), anch'essa dotata di una finestra prospiciente la suddetta area libera.

L'immobile presenta, in generale, le seguenti finiture:

Sub-unità 1

- Pavimento in mattonelle in ceramica;
- Pareti intonacate e rifinite con tinteggiatura tipo idropittura/ducotone;
- Bagno con pavimenti e pareti in piastrelle di ceramica, dotato di servizi e doccia;
- Cucina con pavimenti e pareti in piastrelle di ceramica,
- Porta di ingresso in alluminio preverniciato con inserto in vetro e scuri; dotato di cancellata in ferro;
- Porte interne in tamburato finitura legno ad eccezione della porta tra Disimpegno e Cucina che si presenta con pannello a scorrere finito a pittura;
- Impianto elettrico sottotraccia, frutti di ordinaria qualità, assenza di Certificazione di Conformità ex Legge 46/90;
- Impianto citofonico;

Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 679/2018 R.G. Es.

Piano cottura servito da bombola gas;

- Acqua calda sanitaria fornita da scaldacqua elettrico;
- Impianto di riscaldamento e raffrescamento mediante condizionatori;

Sub-unità 2

- Pavimento in mattonelle in ceramica;
- Pareti intonacate e rifinite con tinteggiatura tipo idropittura/ducotone;
- Bagno con pavimenti e pareti in piastrelle di ceramica, dotato di servizi e doccia;
- Cucina con pavimenti e pareti in piastrelle di ceramica,
- Porta di ingresso in alluminio preverniciato con inserto in vetro;
- Infissi in alluminio preverniciato; infisso prospiciente la pubblica via con inserto in vetro e scuri; dotato di cancellata in ferro;
- Porte interne in tamburato finitura legno;
- Impianto elettrico sottotraccia, frutti di ordinaria qualità, assenza di Certificazione di Conformità ex Legge 46/90;
- Impianto citofonico;
- Piano cottura servito da bombola gas;
- Acqua calda sanitaria fornita da scaldacqua elettrico;
- Impianto di riscaldamento e raffrescamento mediante condizionatori;

Sub-unità 3 (Struttura Precaria)

- Pavimento in mattonelle in ceramica;
- Pareti rifinite a civile e con tinteggiatura tipo idropittura/ducotone;
- Bagno con pavimenti e pareti in piastrelle di ceramica, dotato di servizi e doccia;
- Porta di ingresso in alluminio preverniciato con inserto in vetro;
- Infissi in alluminio preverniciato;
- Porte interne in alluminio preverniciato con inserto in pannello opaco e/o vetro;
- Impianto elettrico sottotraccia, frutti di ordinaria qualità, assenza di Certificazione di Conformità ex Legge 46/90;
- Impianto citofonico;
- Piano cottura servito da bombola gas;
- Acqua calda sanitaria fornita da scaldabagno elettrico;
- Impianto di riscaldamento e raffrescamento mediante condizionatori.

Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 679/2018 R.G. Es.

L'attuale disposizione dell'immobile nel suo complesso, fornisce una Superficie Netta Totale pari a mq. 82,20, di cui mq. 21,93 di Superficie "Struttura Precaria" e mq. 4,52 di Superficie del Camminamento; la Superficie del Balconcino risulta pari a mq. 6,10 e la Superficie residua del Cortile interno risulta pari a mq. 15,84.

L'altezza utile interna dei vani principali e del Ripostiglio della sub-unità 2, risulta pari a ml. 3,55; l'altezza utile della Cucina e del W.C. della sub-unità 1 risulta pari a ml. 2,70; della sub-unità 2 risulta pari a ml. 2,90; l'altezza utile del Disimpegno e dell'anti W.C. della sub-unità 2 e del Disimpegno della sub-unità 1, misura un'altezza pari a ml. 3,52.

L'altezza utile interna max della "Struttura Precaria" risulta pari a ml. 2,70.

Dati Catastali

Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	13	779 ex 1023	1	1	A/3	5	5 vani	464,81
Intestazione								
Vedi nelle "Generalità dell'Esecutato"							Proprietà per 1/1	

Confini (come da Mappa Catastale) (Allegato 18):

- Nord: Area libera altra Ditta
- Sud: Via J. M. Escrivà
- Est: Immobile Fg. 13, Particella 1859
- Ovest: Immobile Fg. 13, Particella 779, altro Sub

m) Valutazione dei beni

Si ritiene opportuno premettere che la valutazione sarà condotta prendendo in esame l'unità immobiliare nel suo intero e non le singole sub-unità, tenuto conto che il frazionamento, non risultando conforme alle norme urbanistico-edilizie ed igienico-sanitarie, risulta essere non sanabile, con la conseguenza che deve essere ripristinato lo *status ante*; inoltre nessuna delle sub-unità risulta censita in Catasto Fabbricati. Per quanto sopra detto, ne consegue che le sub-unità non possono essere né considerate né vendute singolarmente.

Il calcolo della Superficie Commerciale, dunque, tiene conto del suddetto *status ante*.

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

Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 679/2018 R.G. Es.

mercato del bene in esame. La valutazione, pertanto, sarà effettuata tenendo conto di due metodi di stima e mediando i valori ottenuti.

METODO SINTETICO COMPARATIVO CORRETTO CON COEFFICIENTI DI MERITO

Determinazione della Superficie Commerciale

La misurazione della *Superficie Commerciale* è stata eseguita, con riferimento al D.P.R. 23/03/1998 n° 138 ed 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 dai muri perimetrali con un max di 50 cm., e per metà di quelli di confine con un max di 25 cm., nonché al lordo dei tramezzi interni.

Nel caso di unità abitative, ad essa va aggiunta la superficie omogeneizzata dei balconi e delle terrazze nella misura del 30% fino a mq. 25,00 e nella misura del 10% per la quota eccedente, qualora comunicanti con i vani principali ed accessori a servizio diretto di quelli principali; nella misura del 15% fino a mq. 25,00 e nella misura del 5% per la quota eccedente, qualora non comunicanti.

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie (cantine, soffitte e assimilate), ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga così computata:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti.

Sup. Commerciale = Sup. lorda u.i.

- + Sup. omogeneizzata Pertinenza Accessoria (Struttura Precaria)
- + Sup. omogeneizzata Balcone + Sup. omogeneizzata Loggia
- + Sup. omogeneizzata Cortile

Sup. lorda u. i. = mq. 68,50

Sup. omogeneizzata Pertinenza Accessoria (Strutt. Precaria) = 0,25 x mq. 24,62 = mq. 6,16

Sup. omogeneizzata Balcone = 0,30 x mq. 6,10 = mq. 1,83

Sup. omogeneizzata Loggia = 0,30 x mq. 3,94 = mq. 1,18

Sup. omogeneizzata Cortile = 0,30 x mq. 15,84 = mq. 4,75

La Superficie Commerciale Complessiva, così misurata, risulta essere di mq. 82,42.

Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 679/2018 R.G. Es.



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 C5) all'interno della quale ricade la Via José Maria Escrivà del Comune di Catania.

Tale valore sarà poi adeguato con coefficienti di merito 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 alla unità immobiliare vera e propria.

La Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell' Agenzia delle Entrate di Catania, per la porzione di territorio in esame, riporta per la Tipologia "Abitazioni di tipo Economico", con stato di conservazione Normale, valori di mercato (aggiornati al 2° semestre 2022) che variano da un minimo di €. 950,00/mq. ad un massimo di €. 1.300,00/mq. (Allegato 17).

Ai fini della presente stima, tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'unità immobiliare e tenuto conto del contesto specifico in cui è ubicata la stessa, possiamo assumere quale prezzo di mercato il seguente valore unitario:

Valore Unitario € 1.125,00/mq.

Caratteristiche specifiche della zona

L'unità immobiliare oggetto di procedura è ubicata in Via J. M. Escrivà, strada questa che ricade in una zona semicentrale del Comune di Catania. La zona, è caratterizzata sia da edifici di tipo Civile che di tipo Economico.

La zona non presenta elementi estetici predominanti, nè sono presenti scorci caratteristici particolari, ne monumenti di particolare pregio e importanza. Si osserva, altresì, che non sono stati rilevati elementi artificiali macroscopici di particolare impatto visivo. La zona è dotata della necessaria urbanizzazione primaria quale acqua, luce, telefono, ecc.; dispone di servizi comuni quali scuole, trasporti pubblici, locali di pubblico spettacolo, ecc.; nelle vicinanze, si rileva la presenza di esercizi commerciali di varia natura.

Valutando tutti gli elementi considerati, possiamo assumere come parametro di svalutazione del valore unitario, un coefficiente correttivo pari a: **0,97**.

Caratteristiche specifiche del fabbricato nel suo complesso

Il giudizio sulla qualità degli elementi architettonici che costituiscono il fabbricato, può essere così sintetizzato: il prospetto principale non presenta particolare valore architettonico e non si riscontrano elementi significativi di spicco; la composizione architettonica generale



Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 679/2018 R.G. Es.

dell'edificio risulta poco apprezzabile; il portone d'ingresso in ferro e vetro presenta ordinarie caratteristiche estetiche e qualitative, ma comunque in tema con l'architettura del fabbricato; l'androne, molto piccolo, dispone di un vano scala ordinariamente rifinito e di scarso valore estetico, ma in normale stato di conservazione; in generale non sono necessarie opere di manutenzione a breve periodo.

La conservazione del fabbricato, nel suo complesso, si può sintetizzare evidenziando il grado insufficiente di ordinaria manutenzione, stante le visibili opere di manutenzione ordinaria necessarie sulle facciate e nei balconi, con la presenza di alcuni distacchi di intonaco dai frontalini e sottoballatoi.

Valutando tutti i parametri presi in considerazione possiamo ottenere un coefficiente di svalutazione del valore unitario pari a: **0,96**.

Caratteristiche specifiche dell'unità immobiliare

Le caratteristiche funzionali possono essere così riassunte: l'illuminazione naturale dell'alloggio, analizzandola in più parti del medesimo, può essere giudicata nel suo complesso come appena sufficiente per le ordinarie esigenze abitative.

La dimensione dei vani, non considerando la loro attuale destinazione d'uso, risulta sufficiente e quindi consona alle normali esigenze abitative; i bagni attualmente presenti, risultano molto piccoli e di qualità scadente e non tutti sono dotati dei necessari sanitari; l'attuale sviluppo delle pareti delle Cucine, in generale, non consente l'installazione degli elettrodomestici essenziali.

Sotto il profilo estetico si possono fare le seguenti valutazioni: le porte d'ingresso non presentano alcun carattere estetico; le porte interne all'abitazione sono di ordinaria qualità e di nessuna forma estetica; gli infissi hanno caratteri estetici e qualitativi ordinari; la pavimentazione è giudicabile come esteticamente appena accettabile; le murature degli ambienti, presentano necessità di interventi manutentivi urgenti per la presenza di crepe e fessurazioni; sono altresì presenti vistose tracce di umidità sia da risalita o da scadente impermeabilizzazione, sia da mancata manutenzione degli impianti di adduzione e/o di scarico acque; la rubinetteria dei sanitari e i sanitari stessi presenti sono di qualità e valore estetico ordinario.

L'impianto elettrico sottotraccia risulta privo di Certificazione a norma; non risulta presente l'impianto del gas per acqua calda sanitaria, riscaldamento e cottura cibi.

Considerati tutti gli aspetti dell'unità immobiliare nel suo complesso analizzati sino a questo punto, si ottiene un coefficiente di svalutazione del valore unitario pari a: **0,94**.

Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 679/2018 R.G. Es.

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 relativo. Moltiplicando, a questo punto, fra loro i valori derivati, otteniamo il:

Coefficiente Correttivo complessivo = 0,88

Calcolo del Valore dell'unità immobiliare

Avendo considerato come valore di riferimento la cifra di Euro 1.125,00,00/mq. 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. 990,00.

Tenuto conto della superficie commerciale dell'unità immobiliare che come sopra detto, è quantificabile in mq. 82,42, possiamo dire che il più probabile valore di mercato per l'immobile oggetto di stima è di **Euro 81.595,80**.

STIMA A REDDITO

La Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Catania, per la porzione di territorio in esame, riporta per la Tipologia "Abitazioni di tipo Economico", con stato di conservazione Normale, valori di locazione (aggiornati al 2° semestre 2022) che variano da un minimo di €/mq. 3,20/mese ad un massimo di €/mq. 4,30/mese (Allegato 17).

Ai fini della presente stima, tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'unità immobiliare e tenuto conto del contesto specifico in cui è ubicata la stessa, possiamo assumere quale **Valore di locazione €/mq. 3,75/mese**, ovvero €. 309,07/mese.

Calcolo del Valore dell'unità abitativa

1	Reddito Annuo Lordo presunto	€ 3.708,84
2	Spese per imposte, assicurazioni, oneri di manutenzione straordinaria, ecc. (valutati il 23% di 1)	€ 853,03
3	Reddito Annuo Netto presunto	€ 2.855,81

Dal Reddito Annuo Netto così ricavato, capitalizzato al tasso del 3,5%, otteniamo che il più probabile valore di mercato per l'immobile oggetto di stima è di **Euro 81.594,57**.

Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile*Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 679/2018 R.G. Es.*



I due metodi applicati hanno portato ad una lievissima discordanza dei valori di stima; per quanto detto, il valore dell'immobile si ritiene congruo determinarlo come media dei valori ottenuti, pari dunque a **Euro 81.595,18**

**VALORE DI STIMA IMMOBILE : €. 81.595,00 in c.t.***Determinazione del Valore di Vendita*

Il Valore di Vendita dei beni da esecuzione, non può coincidere, però, col Valore di Stima.



* Al Valore di Stima dovrà essere detratto l'importo per la regolarizzazione dell'unità abitativa, allo stato attuale valutato complessivamente in **€. 12.000,00**.



* Inoltre, la Dott.ssa [REDACTED] in qualità di Amministratore protempore del Condominio di Via J. M. Escrivà n. 6 - Catania, su richiesta dello scrivente C.T.U., ha comunicato il prospetto delle Quote Condominiali non pagate in carico all'immobile (Allegato 32), il cui Importo Totale al 01/10/2021, risulta pari a **€. 2.363,35**.



Non è stato possibile ottenere ulteriori aggiornamenti poiché il suddetto Amministratore non è più in carica da molto tempo ed il Condominio non sembra averne nominato un altro.

Pertanto il valore dell'immobile risulta pari a:



€. 81.595,00 - €. 12.000,00 - 2.363,35 = **€. 67.231,65**



* 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%, ovvero €. 10.084,75, ottenendo in definitiva un importo pari a €. 57.146,90, pertanto ne segue che:

**VALORE DI VENDITA da esecuzione immobiliare = €. 57.147,00 in c.t.****n) Vendita dei beni**

Il lotto è unico ed è costituito da un solo immobile.



Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 679/2018 R.G. Es.



o) Documentazione fotografica dei beni

La documentazione fotografica (Foto B.1 – B.37) è riportata in allegato alla presente.

p) Valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato

La quota di pertinenza del debitore esecutato è in ragione di 1/1.

q) Beni pignorati in quota

Non sono presenti beni pignorati in quota.



Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 679/2018 R.G. Es.

C) Immobili Via C. Abate n. 23 / Via Vallone n. 10 - Catania**a) Identificazione del bene pignorato**

Unità Immobiliare sita in Catania, Via Vallone n° 10, Piano Terra, in Catasto Fabbricati al Fg. 69, Partic. 5087, Sub 10, Categ. A/3, Classe 2, Consist. 2,5 vani, Rendita €. 135,57.

Confini (come da Mappa Catastale) (Allegato 33):

- Nord-Est: Immobile Fg. 69, Particella 5085
- Sud-Est: Immobile Fg. 69, Particella 23237
- Sud-Ovest: Immobile Fg. 69, Particella 23237
- Nord-Ovest: Cortile comune

*** IMMOBILE ESISTENTE SOLO IN PARTE**

Unità Immobiliare sita in Catania, Via Vallone n° 10, Piano Terra, in Catasto Fabbricati al Fg. 69, Partic. 5087, Sub 11, Categ. A/3, Classe 2, Consist. 2,5 vani, Rendita €. 135,57.

*** IMMOBILE INESISTENTE PERCHE' CROLLATO O DEMOLITO**

Unità Immobiliare sita in Catania, Via Carmelo Abate n° 23, Piano S1, in Catasto Fabbricati al Fg. 69, Partic. 5087, Sub 12, Categ. A/3, Classe 2, Consist. 2,5 vani, Rendita €. 135,57.

*** IMMOBILE INESISTENTE PERCHE' CROLLATO O DEMOLITO**

Unità Immobiliare sita in Catania, Via Carmelo Abate n° 23, Piano S1, in Catasto Fabbricati al Fg. 69, Partic. 5087, Sub 13, Categ. A/3, Classe 2, Consist. 1,5 vani, Rendita €. 81,34.

Confini :

- Nord-Est: Cortile comune
- Sud-Est: Cortile comune
- Sud-Ovest: Cortile comune
- Nord-Ovest: Immobile Fg. 69, Particella 5087, Sub 14 (Stessa Ditta)

Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile*Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 679/2018 R.G. Es.*

Unità Immobiliare sita in Catania, Via Vallone n° 10, Piano Terra, in Catasto Fabbricati al Fg. 69, Partic. 5087, Sub 14, Categ. A/3, Classe 2, Consist. 2 vani, Rendita €. 108,46.

Confini (come da Mappa Catastale) (Allegato 33):

- Nord: Via Carmelo Abate (Sotto Strada)
- Sud: Cortile comune
- Est: Immobile Fg. 69, Particella 5087, Sub 13 (Stessa Ditta)
- Ovest: Scivola di accesso comune con Immobile Fg. 69, Particella 23237

Unità Immobiliare sita in Catania, Via Vallone n° 10, Piano Terra, in Catasto Fabbricati al Fg. 69, Partic. 5087, Sub 15, Categ. C/6, Classe 10, Consist. 19 mq., Rendita €. 123,64.

*** IMMOBILE INESISTENTE PERCHE' CROLLATO O DEMOLITO**

Unità Immobiliare sita in Catania, Via Carmelo Abate n° 23, Piano Terra, in Catasto Fabbricati al Fg. 69, Partic. 5087, Sub 16, Categ. A/3, Classe 2, Consist. 2 vani, Rendita €. 108,46.

Confini (come da Mappa Catastale) (Allegato 33):

- Nord: Via Carmelo Abate
- Sud: Cortile comune
- Est: Immobile Fg. 69, Particella 5087, Sub 17 (Stessa Ditta)
- Ovest: Scivola di accesso comune con Immobile Fg. 69, Particella 23237

Unità Immobiliare sita in Catania, Via Carmelo Abate n° 23, Piano Terra, in Catasto Fabbricati al Fg. 69, Partic. 5087, Sub 17, Categ. A/3, Classe 2, Consist. 1,5 vani, Rendita €. 81,34.

Confini :

- Nord-Est: Cortile comune
- Sud-Est: Cortile comune
- Sud-Ovest: Cortile comune
- Nord-Ovest: Immobile Fg. 69, Particella 5087, Sub 16 (Stessa Ditta)

b) Verifica dei Dati

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.

c) Proprietà dei beni pignorati

Dall'Atto di Compravendita, richiesto dallo scrivente C.T.U. allo Studio del Dott. Paolo Saporita, Notaio in Randazzo (CT), risulta che il bene oggetto della procedura è in proprietà al Signor:

Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	69	5087	10	1	A/3	2	2,5 vani	135,57
	69	5087	11	1	A/3	2	2,5 vani	135,57
	69	5087	12	1	A/3	2	2,5 vani	135,57
	69	5087	13	1	A/3	2	1,5 vani	81,34
	69	5087	14	1	A/3	2	2 vani	108,46
	69	5087	15	1	C/6	10	19 mq.	123,64
	69	5087	16	1	A/3	2	2 vani	108,46
	69	5087	17	1	A/3	2	1,5 vani	81,34
Intestazione								
Vedi nelle "Generalità dell'Esecutato"							Proprietà per 1/1	

Regime Patrimoniale

Si evidenzia che al momento dell'acquisto dell'immobile (21/12/2000), il debitore esecutato era di Stato Civile "Celibe".

d) Provenienza dei beni

L'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto al debitore esecutato mediante:

Atto di Compravendita (Allegato 34) in Notaio Paolo Saporita da Randazzo (CT), Repertorio n. 6989, Progressivo n. 2610, in data 21/12/2000, Trascriz. n. 42039/30899 del 23/12/2000, in ragione di 1/1 del diritto di proprietà, da potere dei Sig.ri: [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/3 del diritto di proprietà; [REDACTED]

[REDACTED] del diritto di proprietà; [REDACTED]

[REDACTED] del diritto di proprietà.

Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 679/2018 R.G. Es.

Dalla Ispezione Ipotecaria effettuata dallo scrivente C.T.U., e dagli atti presenti nel fascicolo, risulta rispettato il *principio della continuità delle trascrizioni* nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

e) Segnalazioni all'Ill.mo Sign. Giudice Es.

Nessuna segnalazione per incompletezza della documentazione prodotta.

f) Iscrizioni o Trascrizioni pregiudizievoli sui beni

Allo scopo di verificare se successivamente alla data della Relazione Notarile in atti siano state prodotte ulteriori Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli, il sottoscritto C.T.U. ha effettuato Ispezioni Ipotecarie sull'Immobile oggetto di procedura. Dalle suddette Ispezioni (Allegato 35), si evincono le seguenti formalità pregiudizievoli:

IPOTECA VOLONTARIA, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, Iscrizione del 12/05/2007 ai nn. 34917/9724, nascente da Atto Notaio Giuseppe Reina da Catania, Rep. N. 35122/18429 del 09/05/2007 a favore di BANCO DI SICILIA SOCIETA' PER AZIONI con sede in Palermo, C.F. 05102070827, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà contro *esecutato in questa procedura* per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sopra:

* Immobile (X - Fabbricato) in Catania, Via Vallone 10 e Via Carmelo 23, in Catasto Fabbricati al Fg. 69, Particella 5087, Subalterno 10.

* Immobile (X - Fabbricato) in Catania, Via Vallone 10 e Via Carmelo 23, in Catasto Fabbricati al Fg. 69, Particella 5087, Subalterno 11.

* Immobile (X - Fabbricato) in Catania, Via Vallone 10 e Via Carmelo 23, in Catasto Fabbricati al Fg. 69, Particella 5087, Subalterno 12.

* Immobile (X - Fabbricato) in Catania, Via Vallone 10 e Via Carmelo 23, in Catasto Fabbricati al Fg. 69, Particella 5087, Subalterno 13.

* Immobile (X - Fabbricato) in Catania, Via Vallone 10 e Via Carmelo 23, in Catasto Fabbricati al Fg. 69, Particella 5087, Subalterno 14.

* Immobile (X - Fabbricato) in Catania, Via Vallone 10 e Via Carmelo 23, in Catasto Fabbricati al Fg. 69, Particella 5087, Subalterno 15.

* Immobile (X - Fabbricato) in Catania, Via Vallone 10 e Via Carmelo 23, in Catasto Fabbricati al Fg. 69, Particella 5087, Subalterno 16.

* Immobile (X - Fabbricato) in Catania, Via Vallone 10 e Via Carmelo 23, in Catasto Fabbricati al Fg. 69, Particella 5087, Subalterno 17.

Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 679/2018 R.G. Es.

IPOTECA GIUDIZIALE, derivante da Decreto Ingiuntivo, Iscrizione del 16/07/2015 ai nn. 25894/2932, nascente da Atto Giudiziario del Tribunale di Ragusa, Rep. N. 5342/2014 del 30/03/2015 a favore di Banca Agricola Popolare Soc. Coop. P.A. con sede in Ragusa, C.F. 00026870881, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà contro *esecutato in questa procedura* per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, sopra:

- * Immobile (A/3 - Abitazione di tipo economico) in Catania, Via Abate Carmelo n° 23, Piano S1, in Catasto Fabbricati al Fg. 69, Particella 5087, Subalterno 12, Consist. 2,5 vani.
- * Immobile (A/3 - Abitazione di tipo economico) in Catania, Via Abate Carmelo n° 23, Piano S1, in Catasto Fabbricati al Fg. 69, Particella 5087, Subalterno 13, Consist. 1,5 vani.
- * Immobile (A/3 - Abitazione di tipo economico) in Catania, Via Abate Carmelo n° 23, Piano T, in Catasto Fabbricati al Fg. 69, Particella 5087, Subalterno 16, Consist. 2 vani.
- * Immobile (A/3 - Abitazione di tipo economico) in Catania, Via Abate Carmelo n° 23, Piano T, in Catasto Fabbricati al Fg. 69, Particella 5087, Subalterno 17, Consist. 1,5 vani.
- * Immobile (A/3 - Abitazione di tipo economico) in Catania, Via Vallone n° 10, Piano T, in Catasto Fabbricati al Fg. 69, Particella 5087, Subalterno 10.
- * Immobile (A/3 - Abitazione di tipo economico) in Catania, Via Vallone n° 10, Piano T, in Catasto Fabbricati al Fg. 69, Particella 5087, Subalterno 11, Consist. 2,5 vani.
- * Immobile (A/3 - Abitazione di tipo economico) in Catania, Via Vallone n° 10, Piano T, in Catasto Fabbricati al Fg. 69, Particella 5087, Subalterno 14, Consist. 2 vani.
- * Immobile (C/6 – Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse) in Catania, Via Vallone n° 10, Piano T, in Catasto Fabbricati al Fg. 69, Particella 5087, Subalterno 15, Consist. 19 mq..
- * Immobile (...altri immobili in questa procedura...)

Verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI, Trascrizione del 19/07/2018 ai nn. 28431/21248, nascente da Atto Giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario, Rep. N. 6359 del 13/06/2018 a favore di DOBANK S.p.a. con sede in Verona, C.F. 00390840239, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro *esecutato in questa procedura* per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, sopra:

- * Immobile (A/3 - Abitazione di tipo economico) in Catania, Via Vallone n° 10, in Catasto Fabbricati al Fg. 69, Particella 5087, Subalterno 10.
- * Immobile (A/3 - Abitazione di tipo economico) in Catania, Via Vallone n° 10, in Catasto Fabbricati al Fg. 69, Particella 5087, Subalterno 11.
- * Immobile (A/3 - Abitazione di tipo economico) in Catania, Via Vallone n° 10, in Catasto Fabbricati al Fg. 69, Particella 5087, Subalterno 14.

Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 679/2018 R.G. Es.

* Immobile (C/6 – Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse) in Catania, Via Vallone n° 10, in Catasto Fabbricati al Fg. 69, Particella 5087, Subalterno 15.

* Immobile (A/3 - Abitazione di tipo economico) in Catania, Via Carmelo Abate n° 23, in Catasto Fabbricati al Fg. 69, Particella 5087, Subalterno 12.

* Immobile (A/3 - Abitazione di tipo economico) in Catania, Via Carmelo Abate n° 23, in Catasto Fabbricati al Fg. 69, Particella 5087, Subalterno 13.

* Immobile (A/3 - Abitazione di tipo economico) in Catania, Via Carmelo Abate n° 23, in Catasto Fabbricati al Fg. 69, Particella 5087, Subalterno 16.

* Immobile (A/3 - Abitazione di tipo economico) in Catania, Via Carmelo Abate n° 23, in Catasto Fabbricati al Fg. 69, Particella 5087, Subalterno 17.

* Immobile (...altri immobili in questa procedura...)

g) Identificazione catastale dei beni

Dall'esame delle Visure Catastali (Allegato 36) e delle Visure Catastali Storiche (Allegato 37), richieste dallo scrivente C.T.U. presso l'Agenzia delle Entrate di Catania - Servizi Catastali, gli immobili oggetto della presente procedura, risultano censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Catania nel modo seguente:

Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	69	5087	10	1	A/3	2	2,5 vani	135,57
	69	5087	11	1	A/3	2	2,5 vani	135,57
	69	5087	12	1	A/3	2	2,5 vani	135,57
	69	5087	13	1	A/3	2	1,5 vani	81,34
	69	5087	14	1	A/3	2	2 vani	108,46
	69	5087	15	1	C/6	10	19 mq.	123,64
	69	5087	16	1	A/3	2	2 vani	108,46
	69	5087	17	1	A/3	2	1,5 vani	81,34
Intestazione								
Vedi nelle "Generalità dell'Esecutato"							Proprietà per 1/1	

Si evidenzia che le attuali unità immobiliari originano da una serie di Variazioni aventi ad oggetto Divisioni Fusioni e Frazionamenti avvenute nel corso degli anni di cui l'ultima

Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile*Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 679/2018 R.G. Es.*

risale al 09/10/2006 con conseguente presentazione delle Planimetrie Catastali ultime in atti degli immobili (Allegato 38).

Tali Planimetrie Catastali, confrontate in sede di sopralluogo, non sono risultate comunque conformi allo stato di fatto dei luoghi a causa di modifiche interne ed esterne, realizzate in epoca successiva non definita.

Pertanto lo scrivente C.T.U., ha comunque effettuato il rilievo delle misure degli immobili ed ha redatto le “Planimetrie dello Stato di Fatto” delle unità abitative (Allegato 39).

h) Destinazione Urbanistica del bene

Non attinente perché trattasi di fabbricati.

i) Conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia

Da ricerche condotte presso l'Archivio Edile Storico del Comune di Catania, non è emersa alcuna documentazione riguardante eventuali titoli abilitativi relativi agli immobili originari degli attuali.

Da ricerche condotte presso l'Archivio Edile dell'U.T.C. del Comune di Catania, è emerso che, sebbene si riscontrino alcune pratiche presentate dall'esecutato, queste non sono state reperite e pertanto non è possibile conoscerne l'oggetto.

Si ritiene, però, opportuno evidenziare che tutte le unità risultano regolarmente catastate.

* Come detto in precedenza, lo stato di fatto dei luoghi non risulta del tutto conforme alle Planimetrie Catastali in atti delle unità immobiliari in esecuzione, per alcune modifiche intervenute in epoca non definita.

In particolare, sono state rilevate le seguenti difformità:

- *Unità Sub 10*: parziale demolizione del corpo di fabbrica, eliminazione di un tramezzo, Variazione del locale W.C. a Ripostiglio e creazione, nello stesso, di una finestra prospiciente il Cortile comune ed una finestra prospiciente il Cortiletto esclusivo;
- *Unità Sub 11*: Inesistente a seguito di demolizione/crollo;
- *Unità Sub 12*: Inesistente a seguito di demolizione/crollo;
- *Unità Sub 13*: Realizzazione di un piccolo Vano ingresso con accesso dalla parte retrostante del Cortile comune, realizzazione di scala a chiocciola di comunicazione con l'unità soprastante Sub 17;
- *Unità Sub 14*: Apertura di una finestra nel piccolo locale Cucina;
- *Unità Sub 15*: Inesistente a seguito di demolizione/crollo;

- *Unità Sub 16*: realizzazione di tramezzature con la conseguente suddivisione della superficie in due vani e conseguente creazione di una finestra prospiciente il Cortile comune, ampliamento del locale W.C., chiusura di una finestra prospiciente la scivola di accesso comune;

- *Unità Sub 17*: eliminazione del locale W.C., rimodulazione delle dimensioni delle finestre prospicienti il Cortile comune, creazione di una finestra prospiciente la parte retrostante il Cortile comune, creazione di apertura nel solaio per lo sbarco della scala a chiocciola di comunicazione con l'unità sottostante Sub 13.

* Riguardo, in generale, le variazioni aventi ad oggetto Divisioni, Fusioni e Frazionamenti, risulta opportuno evidenziare che gli attuali Sub 13, 14, 16 e 17 originano proprio da un frazionamento delle unità originarie, ma si sconosce l'eventuale presentazione delle relative pratiche edilizie, così come per le variazioni che hanno interessato l'attuale Sub 10.

* Si osserva, altresì, che l'altezza utile delle unità Sub 13 (h = ml. 2,10) e Sub 14 (h = ml. 2,20), risulta molto inferiore all'altezza minima standard di ml. 2,70 prescritta per locali ad uso abitativo.

* Infine è stata realizzata una Tettoia nel Cortile comune.

Per quanto sin qui esposto, dunque, con la documentazione disponibile allo stato attuale, non si può attestare la Conformità urbanistico-edilizia del complesso immobiliare, stante l'assenza degli eventuali titoli abilitativi originari nonché per l'assenza dei titoli abilitativi relativi alle modifiche intervenute nel tempo.

j) Domanda di Sanatoria

* Allo stato attuale della normativa, la modifica delle aperture sui prospetti rientra tra le opere contemplate dall'art. 10, comma 1, della L.R. n° 16 del 10/08/2016 (*Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380*), aggiornata con la L. R. n. 23 del 06/08/2021, mentre gli interventi riguardanti le parti strutturali, sono contemplati nell'art. 10, comma 4 della stessa Legge Regionale.

Per la realizzazione di tali interventi è prevista la "Segnalazione Certificata di Inizio Attività" (S.C.I.A.).

L'inosservanza a tale disposizione non rientra tra le condizioni previste ai fini della presentazione della **domanda di sanatoria**, ma è solo soggetta a sanzione. Infatti:

Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 679/2018 R.G. Es.

** ai sensi dell'art. 37, comma 1 del D.P.R. 380/2001, "la realizzazione di interventi edilizi di cui all'art. 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla Segnalazione Certificata di Inizio Attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516,00 Euro".*

Aumento Valore Venale Immobile = (Va - Vp)

dove:

Va = Valore attuale riferito alla rendita catastale dell'immobile dopo la realizzazione delle opere abusive, calcolato al momento di presentazione della S.C.I.A. in Sanatoria.

Vp = Valore precedente riferito alla rendita catastale dell'immobile prima della realizzazione delle opere abusive.

Poiché la valutazione della variazione del Valore Venale dell'immobile è desumibile dalla variazione della rendita catastale risultante al momento della presentazione della S.C.I.A. in Sanatoria, allo stato attuale non è possibile determinare l'esatta sanzione pecuniaria.

Risulta, altresì, opportuno evidenziare anche quanto segue:

** ai sensi dell'art. 37, comma 4 del D.P.R. 380/2001, "Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164,00 euro e non inferiore a 516,00 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio".*

Poiché la "doppia conformità" dovrà essere accertata al momento della presentazione della domanda e l'esatta somma da versare, stabilita dal Responsabile del Procedimento, è in relazione all'eventuale aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia delle Entrate, allo stato attuale non è possibile determinare l'esatta sanzione pecuniaria.

*Pertanto, fatto salvo il suo esatto ammontare calcolato nei modi previsti dalla normativa, con i dati attualmente disponibili è possibile considerare soltanto il minimo della sanzione pecuniaria che, in entrambi i casi su evidenziati, risulta pari a **Euro 516,00**.*

Tale importo dovrà essere considerato per ogni singola unità abitativa interessata.

* La regolarizzazione relativa alla diversa definizione degli spazi interni, così come l'eventuale regolarizzazione dei frazionamenti, possono essere comunque inserite all'interno della stessa S.C.I.A. in Sanatoria, tenendo però presente che i vani di altezza utile inferiore a ml. 2,70 non potranno avere destinazione ad uso abitativo, a meno di interventi atti ad ottenere tale altezza minima.

* L'intervento relativo alla installazione della Tettoia, invece, è contemplato nell'art. 20 della L.R n. 4 del 16/04/2003, che prevede la presentazione, da parte del proprietario dell'immobile, di una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme urbanistiche, nonché di quelle igienico-sanitarie vigenti, ed il pagamento di un importo pari a €. 50,00/mq. di superficie della Tettoia medesima, anche nel caso di regolarizzazione di opera già realizzata.

Pertanto, considerato che la superficie totale della tettoia è pari a mq. 11,08, l'importo da pagare per la regolarizzazione è pari a: €. 50/mq. x 11,08 mq. = €. 554,00.

Tale importo, essendo la Tettoia realizzata sul Cortile comune, dovrà essere ripartito in quote proporzionali alle singole unità abitative.

* La regolarizzazione delle unità abitative, inoltre, comporta il necessario conseguente riallineamento catastale tramite procedura DOCFA, le cui spese tecniche sono pari a **Euro 500,00** per ogni unità.

Pertanto, l'importo totale da pagare per la regolarizzazione delle unità immobiliari risulta pari a:

Sub 10: €. 516,00 (S.C.I.A.) + €. 112,57 (Tettoia) + €. 500,00 (DOCFA) = €. **1.128,57**

Sub 13: €. 516,00 (S.C.I.A.) + €. 90,34 (Tettoia) + €. 500,00 (DOCFA) = €. **1.106,34**

Sub 14: €. 516,00 (S.C.I.A.) + €. 128,05 (Tettoia) + €. 500,00 (DOCFA) = €. **1.144,05**

Sub 16: €. 516,00 (S.C.I.A.) + €. 115,32 (Tettoia) + €. 500,00 (DOCFA) = €. **1.131,32**

Sub 17: €. 516,00 (S.C.I.A.) + €. 107,72 (Tettoia) + €. 500,00 (DOCFA) = €. **1.123,72**

k) Occupazione dei beni

Al momento del sopralluogo, risultano occupate le unità Sub 13/Sub 17 e Sub 14 in virtù di Contratto d'Affitto che l'esecutato stesso avrebbe fatto pervenire al sottoscritto CTU, ma ad oggi nessuna documentazione è stata fornita.

Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile*Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 679/2018 R.G. Es.*

Tale situazione è stata meglio descritta e specificata nella comunicazione del 10/05/2021 trasmessa il 12/05/2021 all'Ill.mo Sign. Giudice (Allegato 15) ed, a mezzo PEC in pari date, al Legale del Creditore Procedente (Allegato 16).

1) Descrizione dei beni

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da cinque unità abitative, ubicato nel Comune di Catania, in Via Carmelo Abate n. 23 / Via Vallone n. 10.

Il complesso, realizzato con struttura portante in muratura, risulta composto da un fabbricato di due piani fuori terra che comprende quattro unità abitative (Foto C.1), e da un fabbricato che si sviluppa solo al Piano Terra e, al momento dell'accesso ai luoghi, non utilizzato a fini abitativi (Foto C.2, C.3).

Le unità abitative poste al Piano Primo hanno accesso dalla Via Carmelo Abate (Foto C.4), mentre le due unità al Piano Terra e la terza non ad uso abitativo, hanno accesso dalla Via Vallone (Foto C.5), per il tramite di una scivola (Foto C.6) che, attraverso un cancello in ferro (Foto C.7, C.8), immette in un Cortile comune (Foto C.9, C.10, C.11). Nel Cortile comune sono altresì presenti due scale che lo mettono in comunicazione con il Camminamento d'ingresso da Via Carmelo Abate.

L'accesso alle unità Sub 16 e Sub 17 (Foto C.12), avviene dal portoncino sulla Via Carmelo Abate, il quale introduce ad un Camminamento di distribuzione alle due unità (Foto C.13, C.14).

L'unità Sub 16 risulta composta da due Vani: il Vano 1 (Foto C.15, C.16, C.17, C.18), illuminato da una finestra a tetto, funziona anche da disimpegno al Vano 2, anch'esso illuminato da una finestra a tetto (Foto C.19, C.20, C.21, C.22), e al locale W.C., dotato dei necessari sanitari (Foto C.23, C.24, C.25). Sia il Vano 2 che il locale W.C. dispongono di finestra prospiciente il Cortile comune. Tale unità, al momento delle operazioni peritali, risulta oggetto di lavori di manutenzione. Dal Camminamento, come detto, si accede anche al Sub 17, composto da un unico Vano (Foto C.26, C.27, C.28, C.29), e dotato di finestre prospicienti il Cortile comune e di una finestra a tetto. Al centro di questo Vano è presente lo sbarco della Scala a chiocciola (Foto C.30, C.31) che lo mette in comunicazione con il Sub 13 sottostante.

Il Sub 13 ha accesso dal Cortile comune ed è composto da un solo Vano dotato di finestra prospiciente lo stesso Cortile comune (Foto C.32, C.33, C.34). Da questo Vano si ha accesso al locale W.C. dotato anch'esso di finestra prospiciente il Cortile comune, nonché dei necessari sanitari (Foto C.35, C.36). Nel Vano è presente, inoltre, un piccolo locale

Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile*Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 679/2018 R.G. Es.*

Ingresso, usato come Ripostiglio (Foto C.37, C.38), con una porta di uscita nella parte retrostante del Cortile comune, nonché la Scala a chiocciola di comunicazione con il soprastante Sub 17.

Dal Cortile comune si ha accesso anche al Sub 14, composto da un unico Vano non dotato di finestre (Foto C.39, C.40, C.41). Da questo si accede ad un Disimpegno dotato di finestrella prospiciente la scivola d'ingresso (Foto C.42, C.43). Dal Disimpegno si accede sia al locale W.C. (Foto C.44, C.45), dotato di tutti i sanitari, e dotato altresì di una finestrella prospiciente la parte retrostante del Cortile comune, sia al piccolo locale Cucina (Foto C.46, C.47, C.48) che dispone di una finestra e di una porta di uscita sulla parte retrostante del Cortile comune.

Dal Cortile comune, si accede anche al Sub 10, composto da un unico Vano non adibito ad abitazione, ma a deposito masserizie (Foto C.49, C.50). Da questo Vano, dotato di finestra prospiciente proprietà di terzi, si ha accesso ad un piccolo locale con funzione di Ripostiglio (Foto C.51, C.52) e dotato di due finestrelle di cui una prospiciente il Cortile comune e l'altra un piccolo cortile esclusivo (Foto C.53) con funzione di pozzo luce. A tale cortile si accede, tramite una portafinestra, dal Vano principale.

Gli immobili presentano, in generale, le seguenti finiture:

Sub 16 (oggetto di lavori di manutenzione in corso)

- Pavimento in pannelli in legno;
- Pareti intonacate e rifinite con tinteggiatura tipo idropittura/ducotone;
- Tramezzi in pannelli prefabbricati rivestiti;
- Bagno con pavimento e pareti in piastrelle di ceramica, dotato di servizi e doccia;
- Cucina non presente,
- Porta di ingresso in alluminio preverniciato con inserto in vetro;
- Infissi in alluminio preverniciato;
- Porte interne in alluminio preverniciato con inserto in pannello opaco;
- Impianto elettrico sottotraccia, ad eccezione del locale W.C. dove si riscontra anche l'utilizzo di canalina portacavi, frutti di ordinaria qualità, assenza di Certificazione di Conformità ex Legge 46/90;
- Impianto citofonico;
- Acqua calda sanitaria fornita da scaldacqua elettrico al momento non presente;
- Impianto di riscaldamento e raffrescamento mediante condizionatori;

Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 679/2018 R.G. Es.

ASTE
GIUDIZIARIE®
Sub 17ASTE
GIUDIZIARIE®

- Pavimento in in laminato tipo parquet;
- Pareti intonacate e rifinite con tinteggiatura tipo idropittura/ducotone;
- Bagno non presente;
- Cucina non presente;
- Porta di ingresso in alluminio preverniciato con inserto in vetro;
- Infissi in alluminio preverniciato;
- Impianto elettrico sottotraccia, frutti di ordinaria qualità, assenza di Certificazione di Conformità ex Legge 46/90;
- Impianto citofonico;
- Impianto di riscaldamento e raffrescamento mediante condizionatori;

Sub 13

- Pavimento in mattonelle in ceramica;
- Pareti rifinite in parte in piastrelle di ceramica ed in parte intonacate e rifinite con tinteggiatura tipo idropittura/ducotone;
- Tramezzi in pannelli prefabbricati rivestiti;
- Bagno con pavimenti e pareti in piastrelle di ceramica, dotato di servizi e doccia;
- Porta di ingresso in alluminio preverniciato con inserto in vetro e scuri; porta di ingresso sul retro in ferro;
- Infissi in alluminio preverniciato;
- Porte interne in alluminio preverniciato con inserto in pannello opaco o in tamburato finitura legno;
- Impianto elettrico sottotraccia, frutti di ordinaria qualità, assenza di Certificazione di Conformità ex Legge 46/90;
- Impianto citofonico;
- Acqua calda sanitaria fornita da scaldacqua elettrico;
- Impianto di riscaldamento e raffrescamento mediante condizionatori.

Sub 14

- Pavimento in mattonelle in ceramica;
- Pareti intonacate e rifinite con tinteggiatura tipo idropittura/ducotone;
- Bagno con pavimenti e pareti in piastrelle di ceramica, dotato di servizi e doccia;
- Cucina con pavimenti e pareti in piastrelle di ceramica;



Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 679/2018 R.G. Es.

- Porta di ingresso in alluminio preverniciato con inserto in vetro e scuri; seconda porta di uscita in alluminio preverniciato con inserto in vetro;
- Infissi in alluminio preverniciato; infisso Cucina con inserto in vetro e scuri;
- Porta interna in tamburato finitura legno e inserti in vetro; locale W.C. con porta a soffietto in PVC;
- Impianto elettrico sottotraccia, frutti di ordinaria qualità, assenza di Certificazione di Conformità ex Legge 46/90;
- Impianto citofonico;
- Piano cottura servito da bombola gas;
- Acqua calda sanitaria fornita da scaldacqua elettrico;
- Impianto di riscaldamento e raffrescamento assente;

Sub 10

- Pavimento in mattonelle di cemento colorato;
- Pareti rifinite in parte in piastrelle di ceramica ed in parte intonacate e rifinite con tinteggiatura tipo idropittura/ducotone;
- Porta di ingresso non presente;
- Porta finestra in alluminio preverniciato con inserto in vetro;
- Infissi in alluminio preverniciato; infisso prospiciente il Cortile comune in legno;
- Impianto elettrico in tubazione esterna per cavi elettrici, assenza di Certificazione di Conformità ex Legge 46/90;
- Impianto di riscaldamento e raffrescamento mediante condizionatori;

L'attuale disposizione degli immobili, fornisce le seguenti Superfici e Altezze:

- Sub 16: Superficie Netta mq. 30,19; Altezza Utile media ml. 2,50;
- Sub 17: Superficie Netta mq. 28,20; Altezza Utile media ml. 2,82;
- Sub 13: Superficie Netta mq. 23,65; Altezza Utile ml. 2,10;
- Sub 14: Superficie Netta mq. 33,53; Altezza Utile Vano ml. 2,20;
Cucina ml. 1,88; W.C. ml. 2,10;
- Sub 10: Superficie Netta mq. 29,47; Superficie Netta Cortiletto esclusivo mq. 2,25;
Altezza Utile media ml. 3,42; Ripostiglio ml. 2,28;
- Cortile comune: Superficie mq. 154,50 di cui mq. 11,08 coperti da Tettoia;
- Camminamento: Superficie mq. 16,63

Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 679/2018 R.G. Es.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dati Catastali

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	69	5087	10	1	A/3	2	2,5 vani	135,57
	69	5087	11	1	A/3	2	2,5 vani	135,57
	69	5087	12	1	A/3	2	2,5 vani	135,57
	69	5087	13	1	A/3	2	1,5 vani	81,34
	69	5087	14	1	A/3	2	2 vani	108,46
	69	5087	15	1	C/6	10	19 mq.	123,64
	69	5087	16	1	A/3	2	2 vani	108,46
	69	5087	17	1	A/3	2	1,5 vani	81,34
Intestazione								
Vedi nelle “Generalità dell’Esecutato”							Proprietà per 1/1	

Confini

Sub 16

- Nord: Via Carmelo Abate
- Sud: Cortile comune
- Est: Immobile Fg. 69, Particella 5087, Sub 17 (Stessa Ditta)
- Ovest: Scivola di accesso comune con Immobile Fg. 69, Particella 23237

Sub 17

- Nord-Est: Cortile comune
- Sud-Est: Cortile comune
- Sud-Ovest: Cortile comune
- Nord-Ovest: Immobile Fg. 69, Particella 5087, Sub 16 (Stessa Ditta)

Sub 13

- Nord-Est: Cortile comune
- Sud-Est: Cortile comune
- Sud-Ovest: Cortile comune
- Nord-Ovest: Immobile Fg. 69, Particella 5087, Sub 14 (Stessa Ditta)

Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 679/2018 R.G. Es.

ASTE
GIUDIZIARIE®
Sub 14ASTE
GIUDIZIARIE®

- Nord: Via Carmelo Abate (Sotto Strada)
- Sud: Cortile comune
- Est: Immobile Fg. 69, Particella 5087, Sub 13 (Stessa Ditta)
- Ovest: Scivola di accesso comune con Immobile Fg. 69, Particella 23237

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Sub 10

- Nord-Est: Immobile Fg. 69, Particella 5085
- Sud-Est: Immobile Fg. 69, Particella 23237
- Sud-Ovest: Immobile Fg. 69, Particella 23237
- Nord-Ovest: Cortile comune

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**m) Valutazione dei beni**

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

La valutazione, pertanto, sarà effettuata tenendo conto di due metodi di stima e mediando i valori ottenuti.

METODO SINTETICO COMPARATIVO CORRETTO CON COEFFICIENTI DI MERITO*Determinazione della Superficie Commerciale*

La misurazione della *Superficie Commerciale* è stata eseguita, con riferimento al D.P.R. 23/03/1998 n° 138 ed 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 dai muri perimetrali con un max di 50 cm., e per metà di quelli di confine con un max di 25 cm., nonché al lordo dei tramezzi interni.

Nel caso di unità abitative, ad essa va aggiunta la superficie omogeneizzata dei balconi e delle terrazze nella misura del 30% fino a mq. 25,00 e nella misura del 10% per la quota eccedente, qualora comunicanti con i vani principali ed accessori a servizio diretto di quelli principali; nella misura del 15% fino a mq. 25,00 e nella misura del 5% per la quota eccedente, qualora non comunicanti.

Sup. Commerciale = Sup. lorda u.i. + Sup. omogeneizzata balconi e terrazze (se presenti)



Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile*Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 679/2018 R.G. Es.*

Sup. lorda u. i. Sub 10 = mq. 41,73 + (0,30 x mq. 3,60) = mq. 41,73 + mq. 1,08 = mq. 42,81

Sup. lorda u. i. Sub 13 = mq. 32,40

Sup. lorda u. i. Sub 14 = mq. 48,03

Sup. lorda u. i. Sub 16 = mq. 41,26

Sup. lorda u. i. Sub 17 = mq. 44,69

La Superficie Commerciale così misurata, risulta essere pari a :

Sup. Commerciale u. i. Sub 10 = **mq. 42,81**

Sup. Commerciale u. i. Sub 13 = **mq. 32,40**

Sup. Commerciale u. i. Sub 14 = **mq. 48,03**

Sup. Commerciale u. i. Sub 16 = **mq. 41,26**

Sup. Commerciale u. i. Sub 17 = **mq. 44,69**

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 C5) all’interno della quale ricadono la Via Carmelo Abate e la Via Vallone del Comune di Catania.

Tale valore sarà poi adeguato con coefficienti di merito 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 alla unità immobiliare vera e propria.

La Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia delle Entrate di Catania, per la porzione di territorio in esame, riporta per la Tipologia “*Abitazioni di tipo Economico*”, con stato di conservazione Normale, valori di mercato (aggiornati al 2° semestre 2022) che variano da un minimo di €. 950,00/mq. ad un massimo di €. 1.300,00/mq. (Allegato 17).

Ai fini della presente stima, tenuto conto dell’epoca di costruzione delle unità immobiliari e tenuto conto del contesto specifico in cui sono ubicate le stesse, possiamo assumere quale prezzo di mercato il seguente valore unitario:

Valore Unitario : €. 1.125,00/mq.

Caratteristiche specifiche della zona

Le unità immobiliari oggetto di procedura sono ubicate in Via Carmelo Abate / Via Vallone, strade queste che ricadono in una zona semicentrale del Comune di Catania,

Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 679/2018 R.G. Es.

caratterizzata sia da edifici di tipo Civile che di tipo Economico.

La zona non presenta elementi estetici predominanti, nè sono presenti scorci caratteristici particolari, ne monumenti di particolare pregio e importanza. Si osserva, altresì, che non sono stati rilevati elementi artificiali macroscopici di particolare impatto visivo. La zona è dotata della necessaria urbanizzazione primaria quale acqua, luce, telefono, ecc.; dispone di servizi comuni quali scuole, trasporti pubblici, locali di pubblico spettacolo, ecc.; nelle vicinanze, si rileva la presenza di piccoli esercizi commerciali di varia natura.

Valutando tutti gli elementi considerati, possiamo assumere come parametro di svalutazione del valore unitario, un coefficiente correttivo pari a: **0,97**.

Caratteristiche specifiche del fabbricato (P. T/P.1) nel suo complesso

Il giudizio sulla qualità degli elementi architettonici che costituiscono il fabbricato, può essere così sintetizzato: i prospetti principali e secondari non presentano particolare valore architettonico e non si riscontrano elementi significativi di spicco; la composizione architettonica generale risulta poco apprezzabile; il portoncino d'ingresso in ferro su Via Carmelo Abate ed il cancello di ingresso su Via Vallone e all'ingresso del Cortile comune, presentano ordinarie caratteristiche estetiche e qualitative.

La conservazione del fabbricato, nel suo complesso, si può sintetizzare evidenziando il grado insufficiente di ordinaria manutenzione.

Valutando tutti i parametri presi in considerazione possiamo ottenere un coefficiente di svalutazione del valore unitario pari a: **0,97**.

Caratteristiche specifiche del fabbricato Sub 10 nel suo complesso

Il giudizio sulla qualità degli elementi architettonici che costituiscono il fabbricato, può essere così sintetizzato: il prospetto principale non presenta alcun valore architettonico e non si riscontrano elementi significativi di spicco; non si riscontra alcuna composizione architettonica generale; il portoncino d'ingresso non risulta installato; il cancello di ingresso su Via Vallone e all'ingresso del Cortile comune, presentano ordinarie caratteristiche estetiche e qualitative; in generale sono necessarie opere di manutenzione a breve periodo.

La conservazione del fabbricato, nel suo complesso, si può sintetizzare evidenziando il grado insufficiente di ordinaria manutenzione.

Valutando tutti i parametri presi in considerazione possiamo ottenere un coefficiente di svalutazione del valore unitario pari a: **0,95**.

Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 679/2018 R.G. Es.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Caratteristiche specifiche delle unità immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE®*Sub 10*

Le caratteristiche funzionali possono essere così riassunte: l'illuminazione naturale dell'alloggio, analizzandola in più parti del medesimo, può essere giudicata nel suo complesso come insufficiente per le ordinarie esigenze abitative.

La dimensione del vano, in considerazione anche della attuale destinazione d'uso, risulta sufficiente, ma non risulta consono alle normali esigenze abitative poiché non sono presenti aperture sufficienti nel numero e nelle dimensioni, nè un locale Cucina né un locale W.C..

Non si riscontra, inoltre, una possibile definizione tra zona giorno e zona notte.

L'unità, esteticamente, presenta le seguenti valutazioni: la porta d'ingresso non è presente; non sono presenti porte interne, ad eccezione di quella del Ripostiglio, perché è un monolocale; la pavimentazione non risulta gradevole ed è di ordinaria qualità; i rivestimenti murali di finitura degli ambienti, presentano necessità di interventi manutentivi a breve termine; gli infissi hanno caratteri estetici e qualitativi ordinari.

L'unità è dotata di impianto elettrico in tubazione esterna per cavi elettrici, privo di Certificazione a norma; è dotata di impianto idraulico e non risulta servita da impianto del gas per acqua calda sanitaria e riscaldamento.

Considerati tutti gli aspetti dell'unità immobiliare nel suo complesso analizzati sino a questo punto, si ottiene un coefficiente di svalutazione del valore unitario pari a: **0,91**.

Sub 13

Le caratteristiche funzionali possono essere così riassunte: l'illuminazione naturale dell'alloggio, analizzandola in più parti del medesimo, può essere giudicata nel suo complesso come appena sufficiente per le ordinarie esigenze abitative.

La dimensione del vano, in considerazione anche della attuale destinazione d'uso, non risulta sufficiente, in quanto non consono alle normali esigenze abitative, inoltre esso dispone di una altezza utile di ml. 2,10, non idonea per locali ad uso abitazione; non è presente un locale Cucina; il locale W.C., sebbene di modeste dimensioni, risulta dotato dei necessari sanitari.

Durante l'esame della funzionalità dell'abitazione, non è stata rilevata alcuna definizione tra zona giorno e zona notte.

L'alloggio, esteticamente, presenta le seguenti valutazioni: la porta d'ingresso non presenta alcun carattere estetico; le porte interne all'abitazione sono di ordinaria qualità e di nessuna forma estetica; gli infissi hanno caratteri estetici e qualitativi ordinari; la pavimentazione è



Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 679/2018 R.G. Es.

giudicabile come esteticamente appena accettabile; i rivestimenti murali di finitura degli ambienti, non presentano necessità di interventi manutentivi urgenti; la rubinetteria dei sanitari e i sanitari stessi presenti nell'abitazione sono di qualità e valore estetico appena accettabile.

L'unità abitativa è dotata di normale impianto elettrico sottotraccia, privo di Certificazione a norma; è dotata di impianto idraulico e non risulta servita da impianto del gas per acqua calda sanitaria e riscaldamento.

Considerati tutti gli aspetti dell'unità immobiliare nel suo complesso analizzati sino a questo punto, si ottiene un coefficiente di svalutazione del valore unitario pari a: **0,91**.

Sub 14

Le caratteristiche funzionali possono essere così riassunte: l'illuminazione naturale dell'alloggio, analizzandola in più parti del medesimo, può essere giudicata nel suo complesso come appena sufficiente per le ordinarie esigenze abitative.

La dimensione del vano, in considerazione anche della attuale destinazione d'uso, risulta sufficiente alle normali esigenze abitative, ma in particolare dispone di una altezza utile di ml. 2,20, non idonea per locali ad uso abitazione; il locale Cucina risulta molto piccolo e angusto e non consente l'installazione degli elettrodomestici necessari; il locale W.C. risulta di qualità ordinaria e dotato dei necessari sanitari. Durante l'esame della funzionalità dell'abitazione, non è stata rilevata alcuna definizione tra zona giorno e zona notte.

L'alloggio, esteticamente, presenta le seguenti valutazioni: la porta d'ingresso non presenta alcun carattere estetico; le porte interne all'abitazione risultano di ordinaria qualità e forma estetica; gli infissi hanno caratteri estetici e qualitativi ordinari; la pavimentazione è giudicabile come esteticamente appena accettabile; i rivestimenti murali di finitura del vano principale, non necessitano di interventi manutentivi urgenti, la rubinetteria dei sanitari e i sanitari stessi presenti nell'abitazione sono di qualità e valore estetico appena accettabile.

L'unità abitativa è dotata di normale impianto elettrico sottotraccia, privo di Certificazione a norma; è dotata di impianto idraulico e non risulta servita da impianto del gas per acqua calda sanitaria e riscaldamento.

Considerati tutti gli aspetti dell'unità immobiliare nel suo complesso analizzati sino a questo punto, si ottiene un coefficiente di svalutazione del valore unitario pari a: **0,92**.

Sub 16

Le caratteristiche funzionali possono essere così riassunte: l'illuminazione naturale dell'alloggio, analizzandola in più parti del medesimo, può essere giudicata nel suo

Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 679/2018 R.G. Es.

complesso come appena sufficiente per le ordinarie esigenze abitative.

La dimensione dei vani, risulta appena sufficiente per le normali esigenze abitative; il locale W.C. risulta di qualità ordinaria e dotato dei necessari sanitari; non è presente un locale Cucina.

Durante l'esame della funzionalità delle abitazioni, non si rileva una definizione tra zona giorno e zona notte.

L'alloggio, esteticamente, presenta le seguenti valutazioni: la porta d'ingresso non presenta alcun carattere estetico; le porte interne all'abitazione sono di ordinaria qualità e di nessuna forma estetica; gli infissi hanno caratteri estetici e qualitativi ordinari; la pavimentazione, allo stato attuale, non risulta presente; i rivestimenti murali di finitura degli ambienti, non presentano necessità di interventi manutentivi urgenti; il locale W.C. risulta di qualità ordinaria e dotato dei necessari sanitari; la rubinetteria dei sanitari e i sanitari stessi presenti nell'abitazione sono di qualità e valore estetico ordinario;

L'unità abitativa è dotata di normale impianto elettrico sottotraccia, privo di Certificazione a norma; è dotata di impianto idraulico e non risulta servita da impianto del gas per acqua calda sanitaria e riscaldamento.

Considerati tutti gli aspetti dell'unità immobiliare nel suo complesso analizzati sino a questo punto, si ottiene un coefficiente di svalutazione del valore unitario pari a: **0,90**.

Sub 17

Le caratteristiche funzionali possono essere così riassunte: l'illuminazione naturale dell'alloggio, analizzandola in più parti del medesimo, può essere giudicata nel suo complesso come appena sufficiente per le ordinarie esigenze abitative.

La dimensione del Vano, in considerazione anche della attuale destinazione d'uso, risulta sufficiente, ma non risulta consono alle normali esigenze abitative poichè non sono presenti né un locale Cucina né un locale W.C.. Durante l'esame della funzionalità dell'abitazione, si riscontra la presenza di una scala a chiocciola di comunicazione con il Sub 13 sottostante, non è stata rilevata alcuna definizione tra zona giorno e zona notte.

L'alloggio, esteticamente, presenta le seguenti valutazioni: la porta d'ingresso non presenta alcun carattere estetico; non sono presenti porte interne perché è un monolocale; gli infissi hanno caratteri estetici e qualitativi ordinari; la pavimentazione risulta gradevole malgrado l'ordinaria qualità; i rivestimenti murali di finitura degli ambienti, non presentano necessità di interventi manutentivi urgenti.

L'unità abitativa è dotata di normale impianto elettrico sottotraccia, privo di Certificazione

Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 679/2018 R.G. Es.

a norma; non risulta dotata di impianto idraulico e non risulta servita da impianto del gas per acqua calda sanitaria e riscaldamento.

Considerati tutti gli aspetti dell'unità immobiliare nel suo complesso analizzati sino a questo punto, si ottiene un coefficiente di svalutazione del valore unitario pari a: **0,92**.

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 relativo.

Moltiplicando, a questo punto, fra loro i valori derivati, otteniamo il:

Coefficiente Correttivo complessivo Sub 10 = 0,84

Coefficiente Correttivo complessivo Sub 13 = 0,86

Coefficiente Correttivo complessivo Sub 14 = 0,87

Coefficiente Correttivo complessivo Sub 16 = 0,85

Coefficiente Correttivo complessivo Sub 17 = 0,87

Calcolo del Valore dell'unità immobiliare Sub 10

Avendo considerato come valore di riferimento la cifra di Euro 1.125,00,00/mq. e moltiplicandola per il coefficiente correttivo 0,84 di cui sopra, possiamo dire che il valore unitario corretto per l'immobile oggetto di stima può essere fissato in €/mq. 945,00.

Tenuto conto della superficie commerciale dell'unità immobiliare che come sopra detto, è pari a mq. 42,81, possiamo dire che il più probabile valore di mercato per l'unità oggetto di stima è di **Euro 40.455,45**.

Calcolo del Valore dell'unità immobiliare Sub 13

Avendo considerato come valore di riferimento la cifra di Euro 1.125,00,00/mq. e moltiplicandola per il coefficiente correttivo 0,86 di cui sopra, possiamo dire che il valore unitario corretto per l'immobile oggetto di stima può essere fissato in €/mq. 967,50.

Tenuto conto della superficie commerciale dell'unità immobiliare che come sopra detto, è pari a mq. 32,40, possiamo dire che il più probabile valore di mercato per l'unità oggetto di stima è di **Euro 31.347,00**.

Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 679/2018 R.G. Es.

Calcolo del Valore dell'unità immobiliare Sub 14

Avendo considerato come valore di riferimento la cifra di Euro 1.125,00/mq. e moltiplicandola per il coefficiente correttivo 0,87 di cui sopra, possiamo dire che il valore unitario corretto per l'immobile oggetto di stima può essere fissato in €/mq. 978,75.

Tenuto conto della superficie commerciale dell'unità immobiliare che come sopra detto, è pari a mq. 48,03, possiamo dire che il più probabile valore di mercato per l'unità oggetto di stima è di **Euro 47.009,36**.

Calcolo del Valore dell'unità immobiliare Sub 16

Avendo considerato come valore di riferimento la cifra di Euro 1.125,00/mq. e moltiplicandola per il coefficiente correttivo 0,85 di cui sopra, possiamo dire che il valore unitario corretto per l'immobile oggetto di stima può essere fissato in €/mq. 956,25.

Tenuto conto della superficie commerciale dell'unità immobiliare che come sopra detto, è pari a mq. 41,26, possiamo dire che il più probabile valore di mercato per l'unità oggetto di stima è di **Euro 39.454,87**.

Calcolo del Valore dell'unità immobiliare Sub 17

Avendo considerato come valore di riferimento la cifra di Euro 1.125,00/mq. e moltiplicandola per il coefficiente correttivo 0,87 di cui sopra, possiamo dire che il valore unitario corretto per l'immobile oggetto di stima può essere fissato in €/mq. 978,75.

Tenuto conto della superficie commerciale dell'unità immobiliare che come sopra detto, è pari a mq. 44,69, possiamo dire che il più probabile valore di mercato per l'unità oggetto di stima è di **Euro 43.740,34**.

STIMA A REDDITO

La Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Catania, per la porzione di territorio in esame, riporta per la Tipologia "Abitazioni di tipo Economico", con stato di conservazione Normale, valori di locazione (aggiornati al 2° semestre 2022) che variano da un minimo di €/mq. 3,20/mese ad un massimo di €/mq. 4,30/mese (Allegato 17).

Ai fini della presente stima, tenuto conto dell'epoca di costruzione delle unità immobiliari e tenuto conto del contesto specifico in cui sono ubicate le stesse, possiamo assumere quale **Valore di locazione €/mq. 3,75/mese**, ovvero:

Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 679/2018 R.G. Es.

Calcolo del Valore dell'unità abitativa **Sub 10**

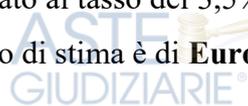
1	Valore di Locazione	€. 160,53/mese.
2	Reddito Annuo Lordo presunto	€. 1.926,36
3	Spese per imposte, assicurazioni, oneri di manutenzione straordinaria, ecc. (valutati il 25% di 2)	€. 481,59
4	Reddito Annuo Netto presunto	€. 1.444,77

Dal Reddito Annuo Netto così ricavato, capitalizzato al tasso del 3,5%, otteniamo che il più probabile valore di mercato per l'immobile oggetto di stima è di **Euro 41.279,14**.

Calcolo del Valore dell'unità abitativa **Sub 13**

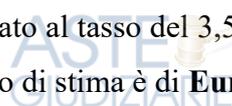
1	Valore di Locazione	€. 121,50/mese.
2	Reddito Annuo Lordo presunto	€. 1.458,00
3	Spese per imposte, assicurazioni, oneri di manutenzione straordinaria, ecc. (valutati il 25% di 2)	€. 364,50
4	Reddito Annuo Netto presunto	€. 1.093,50

Dal Reddito Annuo Netto così ricavato, capitalizzato al tasso del 3,5%, otteniamo che il più probabile valore di mercato per l'immobile oggetto di stima è di **Euro 31.242,85**.

Calcolo del Valore dell'unità abitativa **Sub 14**

1	Valore di Locazione	€. 180,11/mese.
2	Reddito Annuo Lordo presunto	€. 2.161,32
3	Spese per imposte, assicurazioni, oneri di manutenzione straordinaria, ecc. (valutati il 25% di 2)	€. 540,33
4	Reddito Annuo Netto presunto	€. 1.620,99

Dal Reddito Annuo Netto così ricavato, capitalizzato al tasso del 3,5%, otteniamo che il più probabile valore di mercato per l'immobile oggetto di stima è di **Euro 46.314,00**.



Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 679/2018 R.G. Es.

ASTE
GIUDIZIARIE®Calcolo del Valore dell'unità abitativa **Sub 16**ASTE
GIUDIZIARIE®

1	Valore di Locazione	€. 154,72/mese.
2	Reddito Annuo Lordo presunto	€. 1.856,64
3	Spese per imposte, assicurazioni, oneri di manutenzione straordinaria, ecc. (valutati il 25% di 2)	€. 464,16
4	Reddito Annuo Netto presunto	€. 1.392,48

Dal Reddito Annuo Netto così ricavato, capitalizzato al tasso del 3,5%, otteniamo che il più probabile valore di mercato per l'immobile oggetto di stima è di **Euro 39.785,14**.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®Calcolo del Valore dell'unità abitativa **Sub 17**

1	Valore di Locazione	€. 167,58/mese.
2	Reddito Annuo Lordo presunto	€. 2.010,96
3	Spese per imposte, assicurazioni, oneri di manutenzione straordinaria, ecc. (valutati il 25% di 2)	€. 502,74
4	Reddito Annuo Netto presunto	€. 1.508,22

Dal Reddito Annuo Netto così ricavato, capitalizzato al tasso del 3,5%, otteniamo che il più probabile valore di mercato per l'immobile oggetto di stima è di **Euro 43.092,00**.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile*Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 679/2018 R.G. Es.*ASTE
GIUDIZIARIE®
SUB 10ASTE
GIUDIZIARIE®*Determinazione del Valore di Stima*

I due metodi applicati hanno portato ad una modesta discordanza dei valori di stima; per quanto detto, il valore dell'immobile si ritiene congruo determinarlo come media dei valori ottenuti, pari dunque a **Euro 40.867,29**

VALORE DI STIMA IMMOBILE : €. 40.867,00 in c.t.*Determinazione del Valore di Vendita*

Il Valore di Vendita dei beni da esecuzione, non può coincidere, però, col Valore di Stima.

* Al Valore di Stima dovrà essere detratto l'importo per la regolarizzazione dell'unità immobiliare, allo stato attuale valutato complessivamente in **€. 1.128,57**.

* Dovrà essere detratto, altresì, l'importo per l'adeguamento minimo dell'impianto elettrico e per il rilascio della Certificazione di Conformità ex Legge 46/90, valutato complessivamente in **€. 350,00**.

Pertanto il valore dell'immobile risulta pari a:

€. 40.867,00 - €. 1.128,57 - 350,00 = **€. 39.388,43**

* 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%, ovvero €. 5.908,26, ottenendo in definitiva un importo pari a €. 33.480,17, pertanto ne segue che:

VALORE DI VENDITA da esecuzione immobiliare = €. 33.480,00 in c.t.ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile*Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 679/2018 R.G. Es.*ASTE
GIUDIZIARIE®
SUB 13ASTE
GIUDIZIARIE®*Determinazione del Valore di Stima*

I due metodi applicati hanno portato ad una modesta discordanza dei valori di stima; per quanto detto, il valore dell'immobile si ritiene congruo determinarlo come media dei valori ottenuti, pari dunque a **Euro 31.294,92**

VALORE DI STIMA IMMOBILE : €. 31.294,00 in c.t.*Determinazione del Valore di Vendita*

Il Valore di Vendita dei beni da esecuzione, non può coincidere, però, col Valore di Stima.

* Al Valore di Stima dovrà essere detratto l'importo per la regolarizzazione dell'unità abitativa, allo stato attuale valutato complessivamente in **€. 1.106,34**.

* Dovrà essere detratto, altresì, l'importo per l'adeguamento minimo dell'impianto elettrico e per il rilascio della Certificazione di Conformità ex Legge 46/90, valutato complessivamente in **€. 350,00**.

Pertanto il valore dell'immobile risulta pari a:

€. 31.294,00 - €. 1.106,34 - 350,00 = **€. 29.837,66**

* 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%, ovvero €. 4.475,65, ottenendo in definitiva un importo pari a €. 25.362,01, pertanto ne segue che:

VALORE DI VENDITA da esecuzione immobiliare = €. 25.362,00 in c.t.ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile*Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 679/2018 R.G. Es.*ASTE
GIUDIZIARIE®
SUB 14ASTE
GIUDIZIARIE®*Determinazione del Valore di Stima*

I due metodi applicati hanno portato ad una modesta discordanza dei valori di stima; per quanto detto, il valore dell'immobile si ritiene congruo determinarlo come media dei valori ottenuti, pari dunque a **Euro 46.661,68**

VALORE DI STIMA IMMOBILE : €. 46.661,00 in c.t.*Determinazione del Valore di Vendita*

Il Valore di Vendita dei beni da esecuzione, non può coincidere, però, col Valore di Stima.

* Al Valore di Stima dovrà essere detratto l'importo per la regolarizzazione dell'unità abitativa, allo stato attuale valutato complessivamente in **€. 1.144,05**.

* Dovrà essere detratto, altresì, l'importo per l'adeguamento minimo dell'impianto elettrico e per il rilascio della Certificazione di Conformità ex Legge 46/90, valutato complessivamente in **€. 350,00**.

Pertanto il valore dell'immobile risulta pari a:

€. 46.661,00 - €. 1.144,05 - 350,00 = **€. 45.166,95**

* 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%, ovvero €. 6.775,04, ottenendo in definitiva un importo pari a €. 38.391,91, pertanto ne segue che:

VALORE DI VENDITA da esecuzione immobiliare = €. 38.391,00 in c.t.ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile*Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 679/2018 R.G. Es.***ASTE**
GIUDIZIARIE®
SUB 16**ASTE**
GIUDIZIARIE®*Determinazione del Valore di Stima*

I due metodi applicati hanno portato ad una modesta discordanza dei valori di stima; per quanto detto, il valore dell'immobile si ritiene congruo determinarlo come media dei valori ottenuti, pari dunque a **Euro 39.620,00**

VALORE DI STIMA IMMOBILE : €. 39.620,00 in c.t.*Determinazione del Valore di Vendita*

Il Valore di Vendita dei beni da esecuzione, non può coincidere, però, col Valore di Stima.

* Al Valore di Stima dovrà essere detratto l'importo per la regolarizzazione dell'unità abitativa, allo stato attuale valutato complessivamente in **€. 1.131,32**.

* Dovrà essere detratto, altresì, l'importo per l'adeguamento minimo dell'impianto elettrico e per il rilascio della Certificazione di Conformità ex Legge 46/90, valutato complessivamente in **€. 350,00**.

Pertanto il valore dell'immobile risulta pari a:

€. 39.620,00 - €. 1.131,32 - 350,00 = **€. 38.138,68**

* 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%, ovvero €. 5.720,80, ottenendo in definitiva un importo pari a €. 32.417,88, pertanto ne segue che:

VALORE DI VENDITA da esecuzione immobiliare = €. 32.417,00 in c.t.**ASTE**
GIUDIZIARIE®**ASTE**
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile*Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 679/2018 R.G. Es.**Determinazione del Valore di Stima*

I due metodi applicati hanno portato ad una modesta discordanza dei valori di stima; per quanto detto, il valore dell'immobile si ritiene congruo determinarlo come media dei valori ottenuti, pari dunque a **Euro 43.416,17**

VALORE DI STIMA IMMOBILE : €. 43.416,00 in c.t.

Determinazione del Valore di Vendita

Il Valore di Vendita dei beni da esecuzione, non può coincidere, però, col Valore di Stima.

* Al Valore di Stima dovrà essere detratto l'importo per la regolarizzazione dell'unità abitativa, allo stato attuale valutato complessivamente in **€. 1.123,72**.

* Dovrà essere detratto, altresì, l'importo per l'adeguamento minimo dell'impianto elettrico e per il rilascio della Certificazione di Conformità ex Legge 46/90, valutato complessivamente in **€. 350,00**.

Pertanto il valore dell'immobile risulta pari a:

€. 43.416,00 - €. 1.123,72 - 350,00 = €. 41.942,28

* 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%, ovvero **€. 6.291,34**, ottenendo in definitiva un importo pari a **€. 35.650,94**, pertanto ne segue che:

VALORE DI VENDITA da esecuzione immobiliare = €. 35.650,00 in c.t.



Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 679/2018 R.G. Es.



n) Vendita dei beni

I lotti sono cinque e sono costituiti ognuno da un solo immobile.

o) Documentazione fotografica dei beni

La documentazione fotografica (Foto C.1 – C.53) è riportata in allegato alla presente.

p) Valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato

La quota di pertinenza del debitore esecutato è in ragione di 1/1.

q) Beni pignorati in quota

Non sono presenti beni pignorati in quota.



Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 679/2018 R.G. Es.



SCHEDA RIEPILOGATIVA

A) Immobile Via Consolazione n. 7 - Catania

Unità Immobiliare sita in Catania, Via Consolazione n° 7, Piano Terra/Primo, in Catasto Fabbricati al Fg. 69, Partic. 11699, Categ. A/3, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, Rendita €. 348,61.

Trattasi di un fabbricato di vecchia costruzione, composto da un Piano Terra ed un Piano Primo e costituente, in origine, una singola unità immobiliare ad uso abitativo. L'immobile è stato suddiviso in tre sub-unità, di cui due al Piano Terra e una al Piano Primo ed inoltre ne è stata realizzata una quarta in "Struttura Precaria" al Piano Copertura.

L'unità si completa con due balconi al Piano Primo, uno prospiciente il Cortile comune e uno prospiciente la pubblica via.

Si precisa che la "Struttura Precaria" è soggetta a Ingiunzione di Demolizione ed i Soppalchi devono essere dismessi, pertanto la loro superficie, ivi compreso il terrazzino, non rientra nel calcolo della Superficie Commerciale. Ne segue che:

l'immobile fornisce una Superficie Netta Totale pari a mq. 63,36, di cui mq. 32,38 al Piano Terra e mq. 30,98 al Piano Primo; la superficie del Balcone 1 risulta pari a mq. 1,19; la superficie del Balcone 2 risulta pari a mq. 0,96.

L'altezza utile interna al *Piano Terra* risulta pari a:

- sub-unità con accesso da Via Consolazione: ml. 4,44 al centro della volta;
- sub-unità con accesso da Via Epicarmo: ml. 4,37 al centro della volta;

L'altezza utile interna al *Piano Primo* risulta pari a ml. 4,30.

VALORE DI VENDITA da esecuzione immobiliare = €. 55.598,00 in c.t.



Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 679/2018 R.G. Es.



SCHEDA RIEPILOGATIVA

B) Immobile Via Josè Maria Escrivà n. 6 - Catania

Unità Immobiliare sita in Catania, Via J. M. Escrivà n° 6, Piano Rialzato, in Catasto Fabbricati al Fg. 13, Partic. 779 (ex 1023), Sub 1, Categ. A/3, Classe 5, Consist. 5 vani, Rendita €. 464,81.

Trattasi di un appartamento, sito al Piano Rialzato, facente parte di un edificio condominiale multipiano e costituente, in origine, una singola unità immobiliare ad uso abitativo. L'unità abitativa è stata suddivisa in due sub-unità ricavate dall'appartamento originario e una terza ricavata dalla costruzione di una "Struttura Precaria" nel Cortile interno di pertinenza. L'unità si completa con un balcone al Piano Rialzato prospiciente la pubblica via.

Si precisa che il frazionamento non risulta autorizzato, pertanto l'immobile va ripristinato allo *status ante*.

L'attuale disposizione dell'immobile, fornisce una Superficie Netta pari a mq. 60,27, di cui mq. 4,52 di Superficie del Camminamento; la Superficie "Struttura Precaria" risulta pari a mq. 21,93, la Superficie residua del Cortile interno risulta pari a mq. 15,84; la Superficie del Balconcino risulta pari a mq. 6,10.

L'altezza utile interna dei vani principali e del Ripostiglio della sub-unità 2, risulta pari a ml. 3,55; l'altezza utile della Cucina e del W.C. della sub-unità 1 risulta pari a ml. 2,70; della sub-unità 2 risulta pari a ml. 2,90; l'altezza utile del Disimpegno e dell'anti W.C. della sub-unità 2 e del Disimpegno della sub-unità 1, misura un'altezza pari a ml. 3,52.

L'altezza utile interna max della "Struttura Precaria" risulta pari a ml. 2,70.

VALORE DI VENDITA da esecuzione immobiliare = €. 57.147,00 in c.t.



Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 679/2018 R.G. Es.



SCHEDA RIEPILOGATIVA

C) Immobile Via Vallone n. 10 - Catania

Unità Immobiliare sita in Catania, Via Vallone n° 10, Piano Terra, in Catasto Fabbricati al Fg. 69, Partic. 5087, Sub 10, Categ. A/3, Classe 2, Consist. 2,5 vani, Rendita €. 135,57.

Trattasi di un immobile sito al Piano Terra, con accesso dal Cortile comune, composto da un unico Vano non adibito ad abitazione, ma a deposito masserizie e dotato di finestra prospiciente proprietà di terzi. All'interno di questo Vano, si trova un piccolo locale con funzione di Ripostiglio e dotato di due finestrelle di cui una prospiciente il Cortile comune e l'altra un piccolo Cortile esclusivo con funzione di pozzo luce.

L'attuale disposizione dell'immobile fornisce una Superficie Netta pari a mq. 29,47; la Superficie del Cortile esclusivo risulta pari a mq. 2,25.

L'altezza utile interna media risulta pari a ml. 3,42; l'altezza utile del Ripostiglio risulta pari a ml. 2,28.

VALORE DI VENDITA da esecuzione immobiliare = €. 33.480,00 in c.t.



Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 679/2018 R.G. Es.



SCHEDA RIEPILOGATIVA

C) Immobile Via Carmelo Abate n. 23 - Catania

Unità Immobiliare sita in Catania, Via Carmelo Abate n° 23, Piano S1, in Catasto Fabbricati al Fg. 69, Partic. 5087, Sub 13, Categ. A/3, Classe 2, Consist. 1,5 vani, Rendita €. 81,34.

Trattasi di una unità abitativa sita al Piano Terra (Piano S1), con accesso dal Cortile comune, ed è composta da un solo Vano dotato di finestra prospiciente lo stesso Cortile comune. Il Vano dispone di un locale W.C. dotato anch'esso di finestra prospiciente il Cortile comune. Nel Vano è presente, inoltre, un piccolo locale Ingresso, usato come Ripostiglio, con una porta di uscita nella parte retrostante del Cortile comune, nonché una Scala a chiocciola di comunicazione con l'unità soprastante.

L'attuale disposizione dell'immobile fornisce una Superficie Netta pari a mq. 23,65.

L'altezza utile interna risulta pari a ml. 2,10.

VALORE DI VENDITA da esecuzione immobiliare = €. 25.362,00 in c.t.



Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 679/2018 R.G. Es.



SCHEDA RIEPILOGATIVA

C) Immobile Via Vallone n. 10 - Catania

Unità Immobiliare sita in Catania, Via Vallone n° 10, Piano Terra, in Catasto Fabbricati al Fg. 69, Partic. 5087, Sub 14, Categ. A/3, Classe 2, Consist. 2 vani, Rendita €. 108,46.

Trattasi di una unità abitativa sita al Piano Terra, con accesso dal Cortile comune, ed è composta da un solo Vano non dotato di finestre. Il Vano dispone di un Disimpegno con il locale W.C., dotato di finestra prospiciente la parte retrostante il Cortile comune, e con il piccolo locale Cucina che dispone di una finestra e di una porta di uscita sulla parte retrostante del Cortile comune.

L'attuale disposizione dell'immobile fornisce una Superficie Netta pari a mq. 33,53.

L'altezza utile interna del Vano risulta pari a ml. 2,20; l'altezza utile della Cucina risulta pari a ml. 1,88; l'altezza utile del W.C. risulta pari a ml. 2,10.

VALORE DI VENDITA da esecuzione immobiliare = €. 38.391,00 in c.t.



Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 679/2018 R.G. Es.



SCHEDA RIEPILOGATIVA

C) Immobile Via Carmelo Abate n. 23 - Catania

Unità Immobiliare sita in Catania, Via Carmelo Abate n° 23, Piano Terra, in Catasto Fabbricati al Fg. 69, Partic. 5087, Sub 16, Categ. A/3, Classe 2, Consist. 2 vani, Rendita €. 108,46.

Trattasi di una unità abitativa sita al Piano Terra, con ingresso da un Camminamento cui si accede dalla pubblica via, composta da due piccoli Vani, illuminati il primo da finestra a tetto, ed il secondo da una finestra a tetto e da una finestra prospiciente il Cortile comune sottostante. L'unità dispone altresì di un locale W.C. dotato di finestra prospiciente anch'essa il Cortile comune sottostante. Al momento dell'accesso, l'unità era oggetto di lavori di manutenzione.

L'attuale disposizione dell'immobile fornisce una Superficie Netta pari a mq. 30,19.

L'altezza utile interna media risulta pari a ml. 2,50.

VALORE DI VENDITA da esecuzione immobiliare = €. 32.417,00 in c.t.



Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 679/2018 R.G. Es.



SCHEDA RIEPILOGATIVA

C) Immobile Via Carmelo Abate n. 23 - Catania

Unità Immobiliare sita in Catania, Via Carmelo Abate n° 23, Piano Terra, in Catasto Fabbricati al Fg. 69, Partic. 5087, Sub 17, Categ. A/3, Classe 2, Consist. 1,5 vani, Rendita €. 81,34.

Trattasi di una unità abitativa sita al Piano Terra, con ingresso da un Camminamento cui si accede dalla pubblica via, composta da un unico Vano dotato di finestre prospicienti il Cortile comune sottostante e di una finestra a tetto. Al centro di questo Vano è presente lo sbarco della Scala a chiocciola che lo mette in comunicazione con l'unità sottostante.

L'attuale disposizione dell'immobile fornisce una Superficie Netta pari a mq. 28,20.

L'altezza utile interna media risulta pari a ml. 2,82.

VALORE DI VENDITA da esecuzione immobiliare = €. 35.650,00 in c.t.



Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 679/2018 R.G. Es.



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 26/08/2023



Il C.T.U.

Dott. Ing. Silvio Torre



Si riporta di seguito l'Elenco degli Allegati alla presente Relazione:



Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile*Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 679/2018 R.G. Es.***ELENCO ALLEGATI**

- ALLEGATO 1 - PEC Inizio Operazioni Peritali ai Legali delle Parti
- ALLEGATO 2 - Raccomandata AR Inizio Operazioni Peritali a Esecutato
- ALLEGATO 3 - Verbali Inizio Operazioni Peritali 1-2
- ALLEGATO 4 - Verbale Prosiegua Operazioni Peritali 3
- ALLEGATO 5 - Verbali Prosiegua Operazioni Peritali 4-5
- ALLEGATO 6 - Mappa Catastale Immobile Via Consolazione
- ALLEGATO 7 - Atto di Compravendita Immobile Via Consolazione
- ALLEGATO 8 - Ispezioni Ipotecarie
- ALLEGATO 9 - Visura Catastale
- ALLEGATO 10 - Visura Catastale Storica
- ALLEGATO 11 - Planimetria Catastale
- ALLEGATO 12 - Planimetria Stato di Fatto
- ALLEGATO 13 - Istanza per Struttura Precaria
- ALLEGATO 14 - Ingiunzione di Demolizione
- ALLEGATO 15 - Comunicazione Beni occupati da Terzi al G.E.
- ALLEGATO 16 - Comunicazione Beni occupati da Terzi a Legale Creditore
- ALLEGATO 17 - Banca Dati Quotazioni Immobiliari
- ALLEGATO 18 - Mappa Catastale Immobile Via J.M. Escrivà
- ALLEGATO 19 - Atto di Compravendita Immobile Via J.M. Escrivà
- ALLEGATO 20 - Ispezioni Ipotecarie
- ALLEGATO 21 - Visura Catastale
- ALLEGATO 22 - Visura Catastale Storica
- ALLEGATO 23 - Planimetria Catastale
- ALLEGATO 24 - Planimetria Stato di Fatto
- ALLEGATO 25 - Istanza per Progetto di Frazionamento
- ALLEGATO 26 - Trasmissione Integrazione
- ALLEGATO 27 - Preavviso di Diniego
- ALLEGATO 28 - Provvedimento di Diniego
- ALLEGATO 29 - Comunicazione di Archiviazione
- ALLEGATO 30 - Istanza per Struttura Precaria
- ALLEGATO 31 - Stralcio Progetto Frazionamento
- ALLEGATO 32 - Prospetto Quote Condominiali Scadute
- ALLEGATO 33 - Mappa Catastale Immobile Via C. Abate – Via Vallone
- ALLEGATO 34 - Atto di Compravendita Immobile Via C. Abate – Via Vallone
- ALLEGATO 35 - Ispezioni Ipotecarie
- ALLEGATO 36 - Visure Catastali
- ALLEGATO 37 - Visure Catastali Storiche
- ALLEGATO 38 - Planimetrie Catastali
- ALLEGATO 39 - Planimetrie Stato di Fatto
- ALLEGATO 40 - Ricevute Spese Sostenute



Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 679/2018 R.G. Es.



Documentazione Fotografica

A) Immobile Via Consolazione n. 7 - CT (da Foto A.1 a Foto A.54)

B) Immobile Via J. M. Escrivà n. 6 - CT (da Foto B.1 a Foto B.37)

C) Immobili Via C Abate 23/Via Vallone 10 - CT (da Foto C.1 a Foto C.53)



Ricevute trasmissione Perizia: PEC Legale Creditore Procedente

PEC Legale Debitor Esecutato

Raccomandata A/R Parte Esecutata



Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 679/2018 R.G. Es.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

C.T.U. Dott. Ing. Silvio Torre

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI C.T.U.

- 1) ALLEGATI -

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 679/2018 R.G.Es.

promossa da DoBank S.p.a.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

G. E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli



Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 679/2018 R.G. Es.

TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

**RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

C.T.U. Dott. Ing. Silvio Torre

ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI C.T.U.

- 2) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA -

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 679/2018 R.G.Es.

promossa da DoBank S.p.a.

G. E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli

Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 679/2018 R.G. Es.

TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

**RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

C.T.U. Dott. Ing. Silvio Torre

ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI C.T.U.

- 3) RICEVUTE TRASMISSIONE PERIZIA -

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 679/2018 R.G.Es.

promossa da DoBank S.p.a.

G. E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli

