

TRIBUNALE DI CATANIA

Sezione Sesta civile

Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.879/2014 R.G.ES.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice

Dott.ssa Maria Angela Chisari

Creditore
Procedente

Banca Nazionale del Lavoro

rappresentato e difeso

dall'Avv. Ti Vittorio Balestrazzi e Francesco
Balestrazzi

Debitori
Pignorati

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Oggetto del
Pignoramento

- Unità censita al N.C.T. del Comune di Catania
Foglio n. 32 part. 355 sub.3-4;

C.T.U.

Dott. Ing. Pia Giuseppa Angela PALAZZOLO

ELABORATO

RELAZIONE PERIZIA DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

OGGETTO

P.E. n.879/14

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1 | Pag.



Procedura Esecuzione Immobiliare iscritta al n.879/2014:

Proponente: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA**, con sede Legale e Direzione Generale in Roma, via Vittori Veneto n.119 C.F./P.IVA:0933391006, rappresentata e difesa dall'Avv.ti **Vittorio Balestrazzi (C.F.: BLSVTR43D02F112G)** e **Francesco Balestrazzi (C.F.: BLSFNC69H10C351D)**, elettivamente domiciliata presso lo studio degli stessi medesimo avvocato in Catania Via Caronda n.136, tel. 095.443189, pec.: studiolegalebalestrazzi@pec.ordienavvocati.it.

Convenuti:

Beni Pignorati:

Identificati al N.C.E.U. del Comune di Catania al foglio n. 32,

- part. 355. Sub 4, via del Nespolo n.4 Piano R. Cat. A/3, Appartamento;
- part. 355. Sub 3, via del Nespolo n.2 Piano T. Cat. C/6, Garage;

1. PREMESSA

La sottoscritta **Ing. Pia Giuseppa Angela Palazzolo**, (C.F.: PLZ PSP 76R71 C351B) iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Prov. Di Catania al n. A 5756, con Studio in Aci Sant'Antonio (CT) Via Marchese di Casalotto n. 50., tel. 347/9092428, mail: piapalazzolo@virgilio.it; pec: piagiuseppaangela.palazzolo@ingpec.eu; Ricevuta la comunicazione di nomina a mezzo pec il 14/3/2017, prestava giuramento il 21/03/2017;

1.1. OPERAZIONI PERITALI:

Preso atto del fascicolo e della documentazione presente agli atti, individuati i soggetti coinvolti:

-
-
- **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA**, con sede Legale e Direzione Generale in Roma, via Vittori Veneto n.119 C.F./P.IVA:0933391006, rappresentata e difesa dall'Avv.ti **Vittorio Balestrazzi (C.F.: BLSVTR43D02F112G)** e **Francesco Balestrazzi (C.F.: BLSFNC69H10C351D)**.

Fissato l'inizio delle operazioni peritali per il 27/04/2017, (convocazione numero 1), presso l'immobile oggetto del pignoramento, ho inviato le comunicazioni alle parti, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ai sig.ri (Allegato 01):

-
-
e

- **Avv.ti Vittorio Balestrazzi** (C.F.: BLSVTR43D02F112G) e **Francesco Balestrazzi** (C.F.: BLSFNC69H10C351D).

Prima dell'accesso ai luoghi, presso l'agenzia delle entrate ho richiesto Visura catastale e copia delle planimetrie dei beni Identificati al N.C.E.U. del Comune di Catania al foglio n. 32, (Allegato n. 3)

- part. 355. Sub 4, via del Nespolo n.4 Piano R. Cat. A/3, Appartamento;
- part. 355. Sub 3, via del Nespolo n.2 Piano T. Cat. C/6, Garage

Dunque, in data 27/04/2017 alle ore 10:00, ho effettuato il sopralluogo presso l'immobile sito in Catania, via del Nespolo n. 4 e 2 appartamento piano terra e garage piano terra, rispettivamente individuate dalle particelle part.355 sub.4 e 3, di proprietà dei Sig.ri I _____ come comunicato alle parti a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno. (Allegato 02):

Alla data e all'ora fissata per l'inizio delle operazioni peritali, la scrivente si è recata ai suoi luoghi su indicati, ho citofonato presso l'abitazione dei signori I _____, non avendo ricevuto nessuna risposta ho atteso sino alle ore 11.00, nessuno dei convocati si è presentato all'appuntamento fissato, ne ha contattato la sottoscritta per avvisare della mancata presenza.

Pertanto ho formalizzato una seconda convocazione, per effettuare l'accesso ai luoghi al fine di potere portare a compimento il mandato, in data 22/05/2017.

Durante il Sopralluogo è emerso che sull'immobile identificato dalla particella 355, oggetto di pignoramento, è stato effettuato un cambiamento di destinazione d'uso in particolare della part. 355. Sub 3, via del Nespolo n.2 Piano T. Cat. C/6, Garage a civile abitazione realizzando una serie di delle partizioni interne creando stanze e servizi; nella part. 355. Sub 4, via del Nespolo n.4 Piano R. Cat. A/3, Appartamento, la destinazione d'uso è rimasta invariata con piccole modifiche non rilevanti. (Allegato n.4)

Le indagini documentali hanno avuto inizio 11/04/2017 con la richiesta del certificato di destinazione rilasciato il 15/05/2017;(Allegato n.5 e 6)

Le indagini sono proseguite presso, il L'ufficio AGENZIA DELLE ENTRATE

Il 23/06/2017 è stata presentata istanza di proroga dalla scrivente;

Il 17/07/2017 è stata concessa la proroga inoltre veniva precisato che le operazioni peritali dovessero proseguire a seguito del pagamento dell'acconto;

Il 18/09/2017 La Scrivente CTU riceve il bonifico a saldo dell'acconto stabilito dal Giudice.

Pertanto sono riprese le operazioni peritali proseguendo le indagini presso l'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI CATANIA, in particolare presso l'Archivio Concessioni edilizie in sanatoria e l'Ufficio Anagrafe.

- All'ufficio Anagrafe si è richiesto un Estratto di Matrimonio dei coniugi i; (Allegato n.7)
- Agenzia delle Entrate, richiesta di accesso alla busta per riferimento dati del primo accatastamento e costruzione (richiesta accesso atti il 24/10/2017 consegna documenti il 28/12/2017); (Allegato n.8A 8b)
- L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI CATANIA, richiesta accesso atti depositata il 26/10/2017- ricevute copie in data 13/02/2018. (Allegato n.9° e 9b)

2. RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA – ESTIMATIVA

La presente relazione ha lo scopo di rispondere ai quesiti posti dal Giudice nel verbale di giuramento.

2.1. Quesito 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;*

Dati Catastali: Dalle indagini fatte presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Catania - Territorio Servizi Catastali, emergono i seguenti dati (Allegato 03a -3b):

- Visura : Visura storica al U.C.E.U. del Comune di Catania foglio 32 part.355, sub 3, categoria C/6, classe 4, consistenza 68 mq Sup. Catastale 68 mq, rendita € 172,
- 08. Proprietà $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con Proprietà $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con Via del Nespolo n2 piano T. A tale unità è associata una planimetria catastale che la identifica.
- Visura storica al U.C.E.U. del Comune di Catania foglio 32 part.355, categoria A/3, classe 4, sub 4 consistenza 4 vani, rendita € 309,87. Proprietà $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con Proprietà $\frac{1}{2}$ in regime di

comunione dei beni con Via del Nespolo n2 piano T. A tale unità è associata una planimetria catastale che la identifica.

Confini:

l'edificio si sviluppa in maniera trapezoidale sui lati lunghi a sud e nord e i lati corti ad est-ovest, l'unico confine con un privato è situato sul lato ovest, con la particella numero 356 categoria C/2, di proprietà di [redacted] a nord e sud confina rispettivamente con Via del Nespolo, Via Cravone ad e est le due strade si biforcano.



Osservazioni: Durante il sopralluogo si sono riscontrate le seguenti non conformità rispetto ai dati riportati nella planimetria Catastale (part. 355) e nell'estratto di mappa. In particolare la particella individuata con il sub 3 è stata modificata la sua destinazione d'uso da categoria C (garage) a categoria A (civile abitazione) di cui non è stato fatto alcun aggiornamento catastale delle planimetrie, né cambio di destinazione d'uso sia urbanistico che catastale. Si rimanda all'allegato 10 dove è rappresentata la situazione dello stato di fatto, e stato di progetto-

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2.2. Quesito 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;*

Dati Relativi all'Atto di Pignoramento immobiliare:

Soggetti:

- A Favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, con sede Legale e Direzione Generale in Roma, via Vittori Veneto n.119 C.F./P.IVA:0933391006, rappresentata e difesa dall'Avv.ti Vittorio Balestrazzi (C.F.: BLSVTR43D02F112G) e Francesco Balestrazzi (C.F.: BLSFNC69H10C351D),
- Contro L
- Oggetto: Immobile sito in territorio di Catania quartiere San Giorgio/Librino, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Catania foglio 32 part.355, sub 3, categoria C/6, classe 4, consistenza 68 mq Sup. Catastale 68 mq, rendita € 172,08; di cui appartiene anche il subalterno numero 4, consistenza 4 vani, rendita € 309,87

Dati Nota Di Trascrizione Reg. gen: 32567 Reg. part: 23912 Presentazione n.11 del 05/09/2014

Unità immobiliari facenti parte dell'edificio in condominio, sito a Catania, Via del Nespolo n.ri 4-2, e precisamente

Unità Negoziale:

- Immobile 1: Comune 351 Catania, Catasto Terreni al foglio 32 part. 355, sub 4, Natura: A3 – abitazione di tipo economico, Consistenza -, Indirizzo Via del Nespolo n. civico 4
- Immobile 2: Comune 351 Catania, Catasto Fabbricati al foglio 32 part. 355, sub 3 Natura: C6- stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza -, Via del Nespolo n. civico 2

Soggetti:

- Soggetto n.1 A favore in qualità di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con sede a Roma, CF 093339391006, relativamente all'unità negoziale n 1 per il diritto di proprietà 1/1

P.E. n.879/14

6 | Pag.

- Soggetto n.1 Contro in

1

1

- Soggetto n.2

1

1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I dati dell'atto di pignoramento coincidono con la nota di trascrizione.

2.3. Quesito 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;*

I beni soggetti a pignoramento sono di proprietà di

questi sono

diventati i proprietari in regime di comunione dei beni, con giusto atto di compravendita in data 6 aprile 2006, trascritto in data 11 aprile 2006, al nn. 25567/14842.

Osservazione: Nell'estratto di matrimonio del 30/10/2017 è riportata la seguente annotazione:

"In data 18/11/1993 ha/hanno presentato ricorso al tribunale di catania per ottenere sentenza di separazione consensuale dei coniugi cui si riferisce l'atto controscritto"

Si rimanda all'allegato n. 7.

2.4. Quesito 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;*

Relazione Notarile del dott. Giuseppe Balestrazzi Notaio in Belpasso

Dalle risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari gli Immobili in oggetto sono di proprietà di:

entrambi residenti in Catania via del Nespolo n.ri 2/4. Per essere pervenuti in regime di comunione dei beni, giusta atto di compravendita ai rogiti Notar

P.E. n.879/14

7 | Pag.

S.Lazzara in data 6/4/2006, trascritto in data 11/4/2006 al nn.25567/14842, da potere di al quale pervenne per edificazione di terreno acquistato giusta atto di compravendita ai rogiti M.Alberti in data 7/05/1971, trascritto in data 15 maggio 1971 ai nn. 18239/14713.

Immobili:

unità immobiliari facenti parte dell'edificio in condominio, sito a Catania, Via Del Nespolo n.ri 4-2 e precisamente :

1. Appartamento ubicato al piano rialzato, avente ingresso dai civici n.ri 2/4, composto da salone, due vani e accessori e cortiletto di pertinenza esclusivo
2. Vano Garage sito al piano terra, avente ingresso dal civico n.2, della superficie catastale di 68 mq.

Al N.C.E.U. del Comune di Catania al foglio 32 particelle :

- 355 sub 4 Via Del Nespolo n.4, Piano R., cat.A/3;
- 355 sub 4 Via Del Nespolo n.3, Piano R., cat.C/6;

Gravami:

1. Ipoteca iscritta in data 11 aprile 2006 ai nn.25568/7875, per Euro 240000,00 (duecentoquarantamila), di cui Euro 160000 (centosessantamila), per sorte capitale, a favore di Banca "ucb s.p.a", con sede in Milano, codice fiscale 09464450155, contro sopra generalizzati, sopra gli immobili oggetto della presente relazione.
2. Pignoramento del 28 maggio 2014 Tribunale di Catania trascritto il 5 settembre 2014 ai n.n 32567/23912

Non si produce l'atto di Compravendita del bel oggetto di pignoramento perché stipulato in data 06/04/2006 pertanto non antecedente al Ventennio.

2.5. Quesito e: *precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*

La documentazione presente agli atti è completa per l'accertamento.

2.6. Quesito f: *accerti se sul bene gravino iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*

Dalla relazione Notarile si evince: "Ipoteca iscritta in data 11 aprile 2006 ai nn.25568/7875, per Euro 240000,00 (duecentoquarantamila), di cui Euro 160000 (centosessantamila), per sorte capitale, a favore di Banca "ucb s.p.a", con sede in Milano, codice fiscale 09464450155, contro l

P.E.n.879/14

017081

sopra gli immobili: Al N.C.E.U. del
Comune di Catania al foglio 32 particelle :

- 355 sub 4 Via Del Nespolo n.4, Piano R., cat.A/3;
- 355 sub 4 Via Del Nespolo n.3, Piano R., cat.C/6;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dalla relazione Notarile e dalla Noto di Trascrizione si evince: Pignoramento del 28 maggio 2014 Tribunale di Catania trascritto il 5 settembre 2014 al n.n 32567/23912

2.7. Quesito 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;*

Dati Relativi all'Atto di Pignoramento immobiliare:

Soggetti:

A favore: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, con sede Legale e Direzione Generale in Roma, via Vittori Veneto n.119 C.F./P.IVA:0933391006,

Contro:

1
1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Oggetto:

- Immobile 1: Comune Catania, Catasto Terreni al foglio 32 part. 355, sub 4, Natura: A3 - abitazione di tipo economico, Consistenza -, Indirizzo Via del Nespolo n. civico 4
- Immobile 2: Comune Catania, Catasto Fabbricati al foglio 32 part. 355, sub 3 Natura: C6- stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza - , Via del Nespolo n. civico 2

Dalle indagini fatte presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Catania - Territorio Servizi Catastali, emergono i seguenti dati relativamente agli Immobili individuati nell'atto di pignoramento:

- Visura : Visura storica al U.C.E.U. del Comune di Catania foglio 32 part.355, sub 3, categoria C/6, classe 4, consistenza 68 mq Sup. Catastale 68 mq, rendita € 172,08.

- Visura storica al U.C.E.U. del Comune di Catania foglio 32 part.355, categoria A/3, classe 4, sub 4 consistenza 4 vani, rendita € 309,87.

Dati Da Sopralluogo:

Dal confronto della planimetria catastale relativa all'immobile identificato con la particella 355 sub 3 -4 e lo stato di fatto emerge quanto segue:

il subalterno n. 4 (appartamento) ha subito delle modifiche non presenti nei dati catastali che riguardano la distribuzione degli spazi interna, nello specifico nella zona della cucina è stato eretto un tramezzo che divide in due parti il vano, restringendo la cucina e creando un ripostiglio, sempre nel vano cucina è stata aggiunta una porta finestra comunicante con il sub 3 (garage), Ulteriori modifiche sono state realizzate nel vano bagno che è stato ampliato fino alla al limite del muro esterno, tali modifiche si possono ritenere irrilevanti al fine dell'aggiornamento planimetrico.

Il subalterno n.3 (garage) ha subito un cambio di destinazione d'uso passando da garage ad appartamento, sono state ricavate così dei vani di servizio una cucina e due stanze da letto, con aperture comunicanti al sub 4. (allegato n.10)

2.8. Quesito h: *indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dell/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*

Certificato di Destinazione Urbanistica del 15/5/2017 (Allegato 06) – Prot. n.176845, rilasciato dal Comune di Catania ufficio Direzione Urbanistica e Gestione del Territorio Decoro Urbano. Le aree censite dal N.C.E.U. del Comune di Catania foglio n.32 part. 355 ricadono:

- Nel piano di Zona ex legge 167 "Librino" (nucleo D-E, Lotto 84) con destinazione : "ZONE RESIDENZIALE – (edilizia di completamento);
- Dentro il perimetro della **Zona omogenea "C"**
- Nella zona di influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa ai sensi dell'art. 707 del Codice della Navigazione Aerea;
- In zona interessata dal PAI- " Carta della Pericolosità Idraulica" (sito d'attenzione) e " Carta del Rischio Idraulico" (R.3)

2.9. Quesito 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;*

L'immobile con identificativo catastale 355 sub 3 e 4 è stato costruito dopo del 01/09/1967, così dichiarato nell'atto di Compravendita trascritto in data 7/5/1971.

Al fine di verificare la conformità urbanistica sia del sub 3 che del sub 4, ho fatto le ricerche presso gli uffici competenti ed è emerso quanto segue

- L'immobile è stato oggetto di una concessione edilizia in sanatoria provv.n.URB/267 Prot.n.82726 del 13/03/2013 - Pratica n.17770/85 (allegato 9a - 9b)

Manca il certificato di agibilità e abitabilità il quale è obbligo richiederlo dalle ditte proprietarie.

2.10. Quesito j: *In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;*

L'intervento abusivo individuato, dagli accertamenti fatti, è il cambiamento di destinazione d'uso avvenuto nel subalterno 3, da garage, come si evince nella visura catastale, ricadente nella categoria C/6, ad abitazione non dichiarata tramite autorizzazione, anche se l'immobile ricade nella zona territoriale omogenea C ad espansione residenziale, esso non ha i requisiti di sanabilità, secondo il Regolamento Edilizio della città di Catania del 2014 che fa capo al D.P.R. 380/2001 art.36, per i seguenti motivi:

Visti gli articoli del Regolamento Edilizio di Catania del 2014 e i relativi comma:

art. 26 *Interventi di variazione della destinazione d'uso*

1. Interventi volti, attraverso l'esecuzione di opere e non, al mutamento della destinazione d'uso di una unità edilizia o delle singole unità immobiliari, tra le seguenti categorie di funzioni: abitativa, terziaria, produttiva, ricettiva, agricola.
4. I cambi d'uso devono essere compatibili con i caratteri della zona territoriale omogenea in cui è costruito l'immobile.

art. 55 *Dichiarazione di inagibilità*

1. Il comune di concerto con il competente ufficio di igiene, quando ricorrano motivate ragioni in ordine alla condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, dichiara, ai sensi dell'art. 26 de/ O.P.R.

380/2001, l'inagibilità dell'edificio e ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso

art. 70 Qualità dell'aria

1. L'aerazione dei locali con permanenza continua di persone deve essere naturale e diretta. Sono consentite le eccezioni indicate nei commi successivi.

Aerazione attivata

2. L'aerazione attivata con sistemi come il condizionamento o la ventilazione meccanica, è ammessa in sostituzione dell'aerazione naturale, in conformità alle normative tecniche vigenti e con sistemi permanenti e adeguati alla specifica destinazione d'uso dei locali, nei seguenti casi:

- locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli (quali ad esempio cinema, teatri e simili, camere oscure);

- locali non destinati alla permanenza di persone;

.....omiss.....

Aerazione di tipo indiretto

3. L'aerazione di tipo indiretto, senza che sia necessario l'impiego di dispositivi di attivazione, è ammessa solo nei seguenti casi:

- locali non destinati alla permanenza di persone (ripostigli, cantine, sottotetti);

- spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari (corridoi, scale, etc.).

Aerazione meccanica ad integrazione di quella naturale

4. Per attività produttive, commerciali e ricettive, la ventilazione meccanica, ad integrazione di quella naturale, è consentita, previo parere dell'Ufficiale Sanitario.

Serramenti

5. Nelle abitazioni le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile.

6. Nelle abitazioni le parti apribili dei serramenti occorrenti per la ventilazione naturale degli ambienti mediante aria esterna, misurate convenzionalmente al lordo dei telai, non possono essere inferiori a 1/8 del pavimento di calpestio dei locali medesimi.

7. Sono escluse dal calcolo le porte di accesso alle unità immobiliari, se non a diretto contatto con l'esterno dell'edificio e dotate di opportune parti apribili, ad eccezione dei serramenti dei locali adibiti ad attività commerciali aperti al pubblico.

8. omiss
9. omiss

art. 71 Illuminazione

1. L'illuminazione diurna dei locali con permanenza continua di persone deve essere naturale e diretta del tipo perimetrale o zenitale o mista. Sono consentite le eccezioni indicate nei commi successivi.
 - a) abitazioni
2. Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, spazi destinati alla circolazione orizzontale e verticale, vani-scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso.
3. Per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

Visto il mancato rispetto degli articoli sopra indicati, riguardanti l'areazione e l'illuminazione dei vani, si rende impossibile l'agibilità e la conseguente sanabilità dei vani nel subalterno numero 3 e quindi il cambio di destinazione d'uso da garage ad abitazione.

~~2.11. Quesito k:~~ ~~verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6° comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46 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.~~

2.12. Quesito l: *In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;*

Per quanto specificato al Punto 2.10 l'abuso, consistente nel cambio di destinazione d'uso dei locali, non può essere sanato, pertanto Gli oneri economici per il ripristino dei luoghi Sono pari a: circa € 10.000,00 per la demolizione delle partizioni e rimozione dei servizi.

~~2.13. Quesito m:~~ ~~verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i~~

~~vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;~~

2.14. Quesito n: ~~verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;~~

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

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

2.17. Quesito q: ~~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'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).~~

All'atto del sopralluogo l'immobile non era occupato da terzi soggetti

2.18. Quesito r: ~~elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie 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;~~

Si rimanda allegato n.11

2.19. Quesito s: ~~determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);~~

Si rimanda allegato n.11

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

Valori stimati:

- Sub 4 - Appartamento l'importo finale è di € 113.650,84

- Sub 3 - Garage l'importo finale è di € 41.292,50

Riduzione del 15%:

- Sub 4 - Appartamento l'importo finale è di € 96.603,21
- Sub 3 - Garage l'importo finale è di € 35.098,63

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Si rimanda allegato n.12

2.23. Quesito w: ~~accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;~~

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

3. CONCLUSIONI:

I beni oggetto del Pignoramento:

Identificati al N.C.E.U. del Comune di Catania al foglio n. 32,

- part. 355. Sub 4, via del Nespolo n.4 Piano R. Cat. A/3, Appartamento;
- part. 355. Sub 3, via del Nespolo n.2 Piano T. Cat. C/6, Garage;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

fatte le indagini di rito e la valutazione di stima dei beni si conclude che il valore di
stima dei beni è di

Sub 4 - Appartamento l'importo finale è di € 113.650,84

Sub 3 - Garage l'importo finale è di € 41.292,5

Stese per ripristino dei luoghi € 10.000,00

Aci Sant'Antonio, 21/02/2018

IL C.T.U.

Allegati:

- 1) Convocazione n.01
- 2) Convocazione n.02
- 3)
 - a) Documentazioni Catastali: visure;
 - b) Documentazioni Catastali: planimetrie;
- 4) Verbali di Sopralluogo;
- 5) Richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica;
- 6) Certificato di Destinazione Urbanistica;
- 7) Estratto di Matrimonio;
- 8)
 - a) Richiesta accesso atti documenti amministrativi di natura catastale;
 - b) Documenti amministrativi di natura catastale;
- 9)
 - a) Richiesta accesso atti documenti amministrativi di Urbanistica;
 - b) Concessione Edilizia in Sanatoria;
- 10) Planimetria di Confronto Stato di Fatto e Stato di Progetto;
- 11) Relazione di Stima;
- 12) Documentazione Fotografica;
- 13) Trasmissione alle parti.

CONGEDO C.T.U. Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto C.T.U. il valore del lotto così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione Presidente del Tribunale stesso e/o le parti chiamate in giudizio ritenessero opportuno

Aci Sant'Antonio, 21/02/2018

IL C.T.U.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

P.E. n.879/14

17 | Pag.



TRIBUNALE DI CATANIA
Sezione Sesta civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

OGGETTO	ESECUZIONE IMMOBILIARE N.879/2014 R.G.ES.	
	Giudice	Dott.ssa Maria Angela Chisari
	Creditore Procedente	Banca Nazionale del Lavoro rappresentato e difeso dall'Avv.Ti Vittorio Balestrazzi e Francesco Balestrazzi
	Debitori Pignorati	
	Oggetto del Pignoramento	- Unità censita al N.C.E.U. del Comune di Catania Foglio n. 32 part. 355 sub.3-4;
	C.T.U.	Dott. Ing. Pia Giuseppa Angela PALAZZOLO
	ELABORATO n.11	Quesito red s Stima Immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1	Sommario:	
2	RESIDENZA PRIVATA, SITO IN CATANIA, QUARTIERE LIBRINO CENSITO AL N.C.E.U. DEL COMUNE censito al N.C.E.U. del comune di Catania foglio 32 part.355 SUB 3/4.....	3
2.1	inquadramento immobile.....	3
2.1.1	Localizzazione:.....	3
2.2	descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	4
2.2.1	Descrizione dell'area:.....	4
2.2.2	Calcolo delle superfici.....	6
2.3	criteri di stima.....	7
2.3.1	Calcolo della superficie equivalente.....	8
2.3.2	Metodo di Stima per confronto.....	10
2.3.3	Metodo di stima per capitalizzazione del reddito	12
2.3.4	Valore di stima finale.....	13
3	CONCLUSIONI	13

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**2 RESIDENZA PRIVATA, SITO IN CATANIA, QUARTIERE LIBRINO
CENSITO AL N.C.E.U. DEL COMUNE censito al N.C.E.U. del comune
di Catania foglio 32 part.355 SUB 3/4**

2.1 INQUADRAMENTO IMMOBILE

2.1.1 Localizzazione:

Provincia: Catania

Comune: Catania

Quartiere :Librino

Via: Del Nespolo n2/4

Coordinate GPS: Lat.: 37°29'3136" N- Long.: 15°2'30.026"E

Zona: Di Espansione - Zona C.



**Destinazione Urbanistica
dell'Immobile:**

Zona "C", zone residenziale,
(edilizia di completamento).

Tipologia immobiliare:

Unità immobiliare destinata ad
abitazione, con corte
pertinenziale.

Stato dell'immobile:

l'immobile è stato costruito nel 1971, all'interno è stata prestata un'attenzione per le finiture maggiore rispetto l'esterno, in cui la facciata non è rifinita con lo strato di finitura esterna, risulta così presente un semplice strato di composto cementizio grigio. Da rivedere, in alcuni vani il rapporto luce/superficie coperta, infatti al momento parte dell'immobile non rispetta alcuni principi basati sulla qualità di areazione e illuminazione naturale. L'immobile è composto da un appartamento individuato con la part. 355. Sub 4, ed un garage part. 355. Sub 3, quest'ultimo è stato destinato abusivamente ad abitazione.

Unità immobiliari e destinazioni d'uso: lo spazio funzionale dell'unità residenziale è così organizzato: l'ingresso da est consente l'accesso pedonale, al

cortile tramite un cancelletto, un secondo cancello scorrevole, posto a sud permette il passaggio sia carrabile che immette sul cortile antistante l'ingresso della casa.

L'immobile è suddiviso in due parti l'appartamento sub 4 e il garage sub 3, comunicanti tra loro tramite porte interne, le due unità si estendono a nord e a sud sui lati lunghi; l'appartamento (sub 4) ha gli affacci, tramite finestre, su via del Nespolo, a sud, sul cortiletto attraverso la porta d'ingresso principale; il garage (sub 3) ha l'unico prospetto sul lato est e tutti e tre i restanti lati sono ciechi, con nessun affaccio su strada, ma solo sul cortile mediante una porta di ingresso ed una finestra.

Accessori: cortile spazioso esterno, piccolo vano esterno.

2.2 DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

2.2.1 Descrizione dell'area:

L'immobile: : Identificato dalla particella 355 ha il suo ingresso da Via del Nespolo, l'area è recintata su tutto il perimetro del cortile con una ringhiera in ferro, ha due ingressi uno nella zona est che introduce in una corte antistante l'immobile, ed un ingresso a sud carrabile che immette direttamente anche esso sul cortile ampio circa 45 mq. L'immobile si sviluppa su un unico piano seminterrato.

Le unità sono così organizzate: dal prospetto di est vi sono i due accessi distinti uno per l'appartamento e l'altro per il garage;

La porta di ingresso principale accede al corridoio di distribuzione, questo è reso comunicante tramite una apertura con il garage (sub 3). Il corridoio ha una superficie calpestabile di circa 16 mq, entrando subito a sinistra vi è il bagno, di circa 5 mq, compreso di tutti i servizi tra questi è presente anche una vasca ad angolo idromassaggio, è dotato di una apertura, finestra, su strada che permette la giusta aerazione e illuminazione naturale; proseguendo si incontra una camera da letto di circa 12,8 mq, con affaccio su Via Del Nespolo, accanto a questa è presente una seconda camera da letto di circa 21,58 mq sempre con finestra prospiciente sulla medesima via della precedente; di fronte alla camera da letto è presente una lavanderia di circa 4 mq, a seguire la cucina di circa 20,82 mq al suo interno un tramezzo, comunicante attraverso una porta finestra, la separa da un vano ad uso ripostiglio di circa 7,5 mq con finestra prospiciente su strada, inoltre nel vano cucina è presente un'ulteriore porta finestra che comunicherebbe con il sub 3 ma

che in realtà ne è sbarrato l'accesso da un armadio presente nel sub tre. Tutto il subalterno 4 ha un'altezza di 3.20 m.

Garage - Subalterno 3:

L'accesso principale avviene su l'unico affaccio, non cieco, ovvero sul lato est, l'ingresso principale prospetta su una cucina di circa 13 mq, oltrepassato il predetto vano, tutte le restanti camere non hanno nessuna apertura verso l'esterno, pertanto come è stato specificato nella relazione non è possibile sanarlo perché manca dei requisiti di sanabilità.

Si incontra un disimpegno di circa 7 mq, che ha la funzione di collegare, alcune delle stanze e il sub 4, il primo vano è il WC di circa 8,70 mq dotato di tutti i servizi compresa una doccia ad angolo, adiacente a questo servizio è presente il ripostiglio, di circa 2,26 mq. Il disimpegno viene chiuso da una stanza da letto di circa 12 mq, questa comunica tramite una porta con una ulteriore camera da letto di circa 19,65 mq che a sua volta confina con la cucina del sub 4 ed ne è resa comunicata attraverso una porta a doppia anta attualmente sbarrata da un armadio, anche in questo caso l'altezza è di 3,20m.

Caratteristiche generali dell'immobile:

Struttura in elevazione: la struttura dell'immobile è in calcestruzzo armato con travi e pilastri di 40x50 cm, le tamponature sono in laterizio;

Solaio piano: in presumibilmente in laterizio e travetti;

Copertura dello stabile: a falde con tegole;

Murature Perimetrali e divisori interni: in mattoni forati;

Infissi Esterni: le finestre e porte finestre sono in ferro e vetro singolo, con grate in ferro di protezione, i portoni di accesso sono in ferro;

Infissi Interni: Sono in legno tamburato;

Pavimenti e rivestimenti: I pavimenti del sub 4 sono così composti; la cucina, il corridoio, il ripostiglio e la lavanderia sono in cotto, le stanze da letto sono in parquet, il WC in gres porcellanato con rivestimento alle pareti per una altezza di 2,00 m. Nel sub 3, tutti i pavimenti delle stanze sono rivestite in cotto tranne che per la stanza da letto e il WC che invece sono rivestite in gres porcellanato, in questo ultimo vano il rivestimento continua nelle pareti perimetrale ed è alto 2 m

Finiture interne: ogni stanza presenta stucchi di varie pigmentazioni, con piccole tracce e distaccamenti di intonaco nel corridoio del sub 4, sono in buono stato, le cucine presentano diversi rivestimenti nella zona del piano cottura, in gres, e nel caso del sub 3 anche dei rivestimenti lapidei, in pietra bianca, ad altezza variabile.

Finiture esterne: la facciata a sud non ha lo strato di finitura ma solo lo strato di rinzafo cementizio, il prospetto est prospiciente al cortile ha lo strato di finitura con un basamento in lastre di pietra.

Impianti elettrico e di illuminazione: sia interno che esterno esistente;

Impianto idrico: esistente acqua calda e fredda.

Impianto di riscaldamento e raffrescamento: la cucina del sub 4 è dotata di climatizzatore.

2.2.2 Calcolo delle superfici

In data 27/04/2017 durante il sopralluogo, è stato effettuato dalla Scrivente CTU, il rilievo diretto degli ambienti, sono state effettuate misurazioni al netto degli ambienti interni ed effettuate delle misure esterne al lordo. Nella tabella di seguito si riportano le superfici rilevate e le altezze dei vari ambienti rilevati:

Su: superficie utile = (al netto dei muri di tamponamento e tramezzi)

SL: superficie lorda = (comprensivo di muri di tamp. e tramezzi)

H: Altezza utile

VL: volume lordo = (comprensivo di solaio, muri di tamp. e tramezzi)

VU: volume utile = (al netto di solaio, dei muri di tamp. e tramezzi)

VNR: volume non residenziale = (balconi-terrazze-portici-garages)

CALCOLO DELLE SUPERFICI E VOLUMI UTILI, LORDE E NON RESIDENZIALI - VV. PP.							
Unità immobiliare identificata al N.E.C.U./CT al F.: 32; Part.: 355, sub 3/4							
AMBIENTI	S _u (in mq)	S _{NR} (in mq)	S _L (in mq)	H (in ml)	V _u (in mc)	V _{NR} (in mc)	V _L (in mc)
SUB 3							
Cucina	13,00		15,80	3,20	41,60	0,00	53,72
Disimpegno	6,90		8,10	3,20	22,08	0,00	27,54
W.C.	2,70		10,50	3,20	8,64	0,00	35,70
Ripostiglio	2,25		3,00	3,20	7,20	0,00	10,20
Camera da letto.01	12,00		13,80	3,20	38,40	0,00	46,92
Camera da letto. 02	7,62		8,35	3,20	24,38	0,00	28,39
Totale	44,47		59,55		142,30		202,47
SUB 4							
Corridoio	16,00		17,53	3,20	51,20	-	59,60
W.C.	6,00		9,00	3,20	19,20	-	30,60
Camera da letto. 01	12,30		14,04	3,20	39,36	-	47,74
Camera da letto. 02	21,58		24,60	3,20	69,06	-	83,64
lavanderia	4,00		4,00	3,20	12,80	-	13,60
Cucina	20,82		23,00	3,20	66,62	-	78,20
Ripostiglio	7,50		9,51	3,20	24,00	-	32,33
Totale	88,20		101,68		282,24		345,71
TOTALE SUB3/4	132,67		161,23		424,54	-	548,18
CORTILE ESTERNO							
Sup coperta		14,14		3,20		45,25	
Sup scoperta		30,73		-		-	
Deposito		1,80		3,20		5,76	
TOTALE		46,67				51,01	

2.3 CRITERI DI STIMA

Per la ricerca di mercato, la sottoscritta, ha preso come riferimento le definizioni dell' *International Valuation Standards* e all' *European International Valuation Standards*. La stima viene basata su un solo parametro da applicare alla superficie fittizia o equivalente che è costituita dalle superfici principali alle quali viene aggiunto una percentuale delle superfici secondarie.

In Considerazione delle caratteristiche del bene da stimare, della sua ubicazione e della sua destinazione d'uso, si ritiene che il metodo di stima più idoneo da applicare è quello per confronto (*Marker Comparison Approach*) che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo.

Si ritiene opportuno applicare anche il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito, che si basa sulla simulazione del mercato attraverso la determinazione del reddito e la ricerca del tasso di capitalizzazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



2.3.1 Calcolo della superficie equivalente

La superficie equivalente è data dalla somma delle superfici principali alle quali viene aggiunto una percentuale delle superfici secondarie. Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, il metodo di misurazione delle superfici è stato applicato tenendo conto della Norma UNI 10750 nonché del D.P.R. n. 138/98 Allegato C - *Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*, ed il calcolo si riferisce alla Superficie Lorda Esterna (SLE). Nelle tabelle sotto riportate si riportano le superfici e i loro relativi coefficienti equivalente ottenendo La SLE:

CALCOLO DELLE SUPERFICI E VOLUMI UTILI, LORDE							
Unità immobiliare identificata al N.E.C.U./CT al F.: 32; Part.: 355, sub 3/4							
AMBIENTI	S _u (in mq)	S _{NR} (in mq)	S _L (in mq)	H (in ml)	V _u (in mc)	V _{NR} (in mc)	V _L (in mc)
SUB 3 - GARAGE							
Cucina	13,00		15,80	3,20	41,60	0,00	53,72
Disimpegno	6,90		8,10	3,20	22,08	0,00	27,54
W.C.	2,70		10,50	3,20	8,64	0,00	35,70
Ripostiglio	2,25		3,00	3,20	7,20	0,00	10,20
Camera da letto.01	12,00		13,80	3,20	38,40	0,00	46,92
Camera da letto. 02	7,62		8,35	3,20	24,38	0,00	28,39
Totale	44,47		59,55		142,30		202,47
SUB 4 - APPARTAMENTO							
Corridoio	16,00		17,53	3,20	51,20	-	59,60
W.C	6,00		9,00	3,20	19,20	-	30,60
Camera da letto. 01	12,30		14,04	3,20	39,36	-	47,74
Camera da letto. 02	21,58		24,60	3,20	69,06	-	83,64
lavanderia	4,00		4,00	3,20	12,80	-	13,60
Cucina	20,82		23,00	3,20	66,62	-	78,20
Ripostiglio	7,50		9,51	3,20	24,00	-	32,33
Totale	88,20		101,68		282,24		345,71
TOTALE SUB3/4	132,67		161,23		424,54	-	548,18
CORTILE ESTERNO							
Sup coperta		29,31		-		-	
Sup scoperta		15,69		-		-	
Deposito		1,80		3,20		5,76	
TOTALE		46,80				5,76	
S _u : superficie utile= (al netto dei muri di tamponamento e tramezzi)							
					mq		132,670
S _L : superficie lorda= (comprensivo di muri di tamp. e tramezzi)							
					mq		161,230
S _{NR} : superficie non residenziale= (balconi-terrazze-portici-garages)							
					mq		46,800
V _u : volume utile= (al netto di solaio,dei muri di tamp. e tramezzi)							
					mc		424,544
V _L : volume lordo= (comprensivo di solaio, muri di tamp. e tramezzi)							
					mc		548,182
V _{NR} : volume non residenziale= (balconi-terrazze-portici-garages)							
					mc		5,760

CALCOLO DELLA SUPERFICIE EQUIVALENTE					
Unità immobiliare identificata al N.E.C.U./CT al F.: 32; Part.: 355 sub.3 GARAGE					
AMBIENTI	S _e (in mq)	S _{va} (in mq)	Sup. Equivalente da applicare a vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria.	Sup. Equivalente da applicare a balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani	
				Fino alla superficie di 25 mq 30%	Per la superficie eccedente i 25 mq 10%
Cucina	15,80	0	15,8	0	0
Disimpegno	8,10	0	8,1	0	0
W.C.	10,50	0	10,5	0	0
Ripostiglio	3,00	0	3	0	0
Camera da letto 01	13,80	0	13,8	0	0
Camera da letto 02	8,35	0	8,35	0	0
Totale	59,55	0,0	59,55	0,00	0,00
TOTALE S_{eq} (mq)	59,6				

CALCOLO DELLA SUPERFICIE EQUIVALENTE					
Unità immobiliare identificata al N.E.C.U./CT al F.: 32; Part.: 355 sub.4					
AMBIENTI	S _e (in mq)	S _{va} (in mq)	Sup. Equivalente da applicare a vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria. (mq) coef = 1	Sup. equivalente da applicare a balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente	
				Fino alla superficie di 25 mq 30%	Per la superficie eccedente i 25 mq 10%
Corridoio	17,53		17,53		
W.C.	9,00		9		
Camera da letto 01	14,04		14,04		
Camera da letto 02	24,60		24,6		
lavanderia	4,00		4		
Cucina	23,00		23		
Ripostiglio	9,51		9,51		
Sup coperta		14,14		4,242	
Sup scoperta		30,73		7,5	0,573
Deposito		1,80		0,54	
Totale (mq)	101,68	46,67	101,68	12,28	0,57
TOTALE S_{eq} (mq)	115				

2.3.2 Metodo di Stima per confronto

Le indagini di mercato, sono state condotte presso operatori del settore (Osservatorio del Mercato Immobiliare, Borsino Immobiliare, Agenzie immobiliari siti internet) per immobili simili, tenuto conto della zona, della sua destinazione d'uso, dello stato di conservazione e di quanto sopra descritto.

La categoria prevalente è l'appartamento, con tutti gli accessori connessi, di seguito si riportano i valori di mercato esaminati.

- Immobile esaminato A: Appartamento di 120 mq sito in Via Gela zona San Giorgio, posto al primo e ultimo piano di uno stabile di sole tre unità immobiliari, composto da ingresso ampio, salotto, soggiorno pranzo con camino e angolo cottura annesso, con affaccio diretto su un terrazzo di circa 28 mq. corridoi che disimpegna le tre camere da letto, bagno con vasca, lavanderia con doppio servizio e doccia e ripostiglio stireria, con riscaldamento autonomo con caldaia, infissi in alluminio con vetrocamera, possibilità di garage di circa 20 mq al prezzo di euro 20.000, 00." Costo € 1.458,00 al mq



Figura 1: Immobile A

Immobile esaminato B: Catania- pressi Via del Potatore, San Giorgio, appartamento di vani 3 interamente ristrutturato stile moderno con parquet, bagno con doppi lavandini, lavanderia, infissi in alluminio vetro camera, porte in legno, composto da salone, due camere da letto, veranda con cucina e cantine di 13 mq. Costo di 1000 € al mq

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Figura 2: Immobile B

Lo stabile in esame è in discreto stato di conservazione, per quanto concerne le rifiniture interne ed esterne, la struttura portante nel complesso risulta buona. Visti i valori di mercato di tipologie simili in aree prossimali, visto lo stato di conservazione dell'immobile, di seguito si riporta la tabella, con i valori al metro quadro di vendita e i relativi importi secondo la seguente formula:

$$\text{Val} = \text{Sup. Equiv. (mq)} \times \text{Val. (€ / mq)}$$

VALORI DI MERCATO		equivalente mq	sub 3 - mq	Superficie equivalente sub 4 - mq	Valore di Vendita sub3	Valore di Vendita sub4
immobiliari dell'Agenzia delle	900,00 €					
Agenzie Immobiliari Tipo A	1.450,00 €					
Agenzie Immobiliari Tipo B	1.000,00 €					
Valore stimato Appartamento	1.000,00 €			115		114.535,00 €
Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle	650,00 €					
Entrate- Garage						
Agenzie Immobiliari Tipo B G	1.000,00 €					
Valore stimato Garage	€ 825,00		59,6		49.128,75 €	

L'importo totale del sub 4 con il metodo del confronto è di € 114.535,00

L'importo totale del sub 3 con il metodo del confronto è di € 49.128,75

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2.3.3 Metodo di stima per capitalizzazione del reddito

Sulla base del mercato degli affitti della zona, secondo le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, Borsino Immobiliare, Agenzie immobiliari siti internet, per immobili simili a quello in oggetto di stima, sono stati definiti i valori riportati di seguito.

SUB 4- Appartamento:

Valore di locazione **3,50 €/m**

Superficie commerciale **115,00 mq**

Reddito annuo lordo (R.A.L.): $3,50 \text{ €/mq} \times 115,00 \text{ mq} \times 12 = \text{€ } 4.830,00$

Spese $30\% \times \text{R.A.L.} = \text{€ } 1.449,00$

Reddito annuo netto (R.A.N) $\text{R.A.N.} = \text{R.A.L.} - \text{spese} = \text{€ } 3.383,00$

Tasso medio della redditività immobiliare **R = 3%**

Valore di stima appartamento $\text{R.A.N.}/\text{R} = 3.383,00/0.03 = \text{€ } 112.766,67$

L'importo totale del sub 4 con il metodo di capitalizzazione del reddito è di € 112.766,67

SUB 3 - Garage:

Valore di locazione **2,8 €/mq**

Superficie commerciale **59,60mq**

Reddito annuo lordo (R.A.L.): $2,8 \text{ €/mq} \times 59,60 \text{ mq} \times 12 = \text{€ } 2.002,56$

Spese $30\% \times \text{R.A.L.} = \text{€ } 600,77$

Reddito annuo netto (R.A.N) $\text{R.A.N.} = \text{R.A.L.} - \text{spese} = \text{€ } 1401,80$

Tasso medio della redditività immobiliare **R = 3%**

Valore di stima appartamento $\text{R.A.N.}/\text{R} = 1401,80/0.03 = \text{€ } 46.726,33$

L'importo totale del sub 3 con il metodo di capitalizzazione del reddito è di € 46.726,33

Il valore di locazione per mese su superficie lorda va moltiplicato per la superficie commerciale complessiva e per le 12 mensilità, ottenendo il reddito annuale lordo. Per la determinazione del reddito annuale netto si devono detrarre le spese di manutenzione di servizi quali acqua, luce, smaltimento rifiuti, spese di amministrazione per imposte, il tutto per una percentuale pari al 30% del reddito annuale lordo stesso. Il valore di stima si ottiene capitalizzando il reddito annuo netto.

2.3.4 Valore di stima finale

Il valore di stima finale dell'immobile è uguale al valore medio dei valori ottenuti con i due metodi è dato dal valore medio

SUB 4 - Appartamento:

L'importo totale del sub 4 con il metodo del confronto è di € 114.535,00

L'importo totale del sub 4 con il metodo di capitalizzazione è di € 112.766,67

Val.f. = (€ 114.535,00 + € 112.766,67) / 2 = € 113.650,84

L'importo finale è di € 113.650,84

SUB 3 - Garage:

L'importo totale del sub 3 con il metodo del confronto è di € 49.128,75

L'importo totale del sub 3 con il metodo di capitalizzazione è di € 46.726,33

Val.f. = (€ 44.662,50 + € 46.726,33) / 2 = € 45.694,415

L'importo finale è di € 41.292,5

3 CONCLUSIONI

I Valori stimati per i due sub sono:

- Sub 4 - Appartamento l'importo finale è di € 113.650,84
- Sub 3 - Garage l'importo finale è di € 41.292,5

Il CTU.

