

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

R. G. E. n. 940/2015

Giudice dell'Esecuzione: Dott. F. Lentano

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Promosso da

Contro

Debitore esecutato



**PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL
VALORE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1. Premessa.
2. Svolgimento dell'incarico
3. Evasione del mandato
4. Conclusioni
5. Allegati documentali
6. Fotografie



1. Premessa

La sottoscritta Dott. Arch. Finocchiaro Daniela, iscritta all'Ordine degli Architetti P. P. e C. della Provincia di Catania al n. 1691, con studio professionale in via Papale n. 30, 95128 Catania, giusto provvedimento del 11/11/2016, riceveva l'incarico di C.T.U. per la stima degli immobili di cui al procedimento R. G. E. n. 940/2015, giudice del Provvedimento F. Lentano.

la sottoscritta prestava il giuramento di rito. Successivamente si recava in cancelleria del tribunale per il ritiro del fascicolo di parte.

2. Svolgimento dell'incarico

La sottoscritta ritirato il fascicolo, procedeva alla disamina ed allo studio dello stesso, comunicando al legale in posta pec del 03/12/2016 e alla parte debitrice nella medesima data con A/R, all'indirizzo di residenza, l'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 16/12/2016, (All. 1).

Pertanto mi reco sui luoghi, come da lettera raccomandata, il giorno prefissato per l'inizio delle operazioni peritali, in via Alonso e Consoli al numero civico n.25, nel Comune di Catania. Suono ai campanelli alla palazzina indicata e verifico se all'interno dell'immobile si trova il debitore. Risponde la moglie, a cui spiego di essere un ausiliario del Giudice, il debitore è assente, si fissa ulteriore giorno, contattando il debitore telefonicamente, si stabilisce come data di inizio di operazione peritale il giorno 22/12/2016 alle ore 15,00. Comunico altresì la data di sopralluogo alla parte procedente, l'avvocato incaricato dal procedente, Unicredit s.p.a, con telefonate ed email pec.

Sopralluogo del 22/12/2016

La scrivente si reca sui luoghi, come concordato dalle telefonate, alle ore 15,00 in via Alonso e Consoli n. 25, trova i sig.ri [REDACTED] entrambi debitori, come da appuntamento prefissato.

Raggiunto l'appartamento posto al secondo della palazzina, si iniziano le operazioni peritali, esame a vista dell'appartamento pignorato, un rilievo fotografico dei vani, un rilievo metrico dell'appartamento, perchè riscontrate difformità dello stato di fatto della planimetria con la planimetria catastale, (All. 6). Eseguo fotografie esterne di pertinenze all'immobile e delle aree condominiali. (All. 2)

Di seguito si espone la relazione di consulenza.



3. Evasione del mandato

Quesito

- a. **identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicando nei 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;**

Risposta

In merito all'identificazione del bene pignorato e dei dati catastali, la scrivente ha verificato tramite documentazione di agenzia del territorio, la conformità dei dati catastali, rispondenti

L'unità immobiliare, "appartamento", sito nella palazzina in via Alonzo e Consoli al civico n. 25 del Comune di Catania, piano secondo, risulta censito presso il catasto al Foglio n. 69, particella 16283, sub 13, abitazione di tipo civile (A/3) vani 6, rendita catastale di euro 387,34, (All.3).

vi è corrispondenza tra quanto descritto in atti, ma non con quanto riscontrato sui luoghi da operazioni peritali del 22/12/2016, vi è una modifica della distribuzione interna nella zona cucina, che diventa un vano adibito a camera da letto, con l'eliminazione della cucina e della parete divisoria del ripostiglio, divenuto così unico un vano. Mentre per il livello terzo al piano ammezzato che da catasto si prevede un vano e terrazza, si è riscontrato la trasformazione del vano in cucina e una superfetazione che prende una porzione di terrazza e la realizzazione di un piccolo bagno (All. 3, 4, 5,6)

Altresì si riscontra che la costruzione è stata realizzata in parziale *difformità alla licenza edilizia di cui al provvedimento n. 1061 del 14/11/1959* e segnatamente con l'assenza di realizzazione di una terrazza e relativa porta di accesso ad essa, prevista al piano secondo. La difformità non rientra nei casi di cui all'art.32 del DPR 380/2001 e pertanto non è da considerare quale variante sostanziale, ma prevedeva in ogni caso una domanda di variante al titolo edilizio autorizzato, in quanto modifica, tantè che le planimetrie come da licenza edilizia sono corrispondenti a quelle catastali, ma che nella realtà non è stata eseguita la terrazza come da progetto al piano secondo e porta comunicante della cucina. (vedasi all. foto, vedasi progetto in allegato 5, all. planimetrico 6.)

Identificazione dei confini l'unità:

- a nord con vano scala condominiale e via Alonzo e Consoli
- a est con altra ditta particella 16282
- a ovest con cortile condominiale di altra ditta
- a sud con cortile condominiale

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 nella 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;

Risposta

la sottoscritta CTU ha verificato, che vi è rispondenza e correttezza nell'atto di pignoramento e nella nota, per il bene come appena identificati dai dati catastali al Foglio 69, particella 16283, sub 13, *abitazione di tipo civile (A/3)* vani 6, *rendita catastale di euro 387,34, (All.3).*

e che le quote spettanti al capo debitore è di 1/2, relative al signor [REDACTED] e per 1/2 per la sig.ra [REDACTED]

Quesito

- c. **Verifichi la proprietà dei beni al capo debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con gli altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sotto posto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto della 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;**

Risposta

Il bene oggetto di pignoramento, è di proprietà dei debitori, ed è un bene indiviso, in regime di comunione legale dei beni, pertanto risultano le quote ai capi debitori, per il diritto di proprietà, 1/2 ciascuno. Da atto notarile pubblico, compravendita, del 29/04/2008, N. registro particolare 15848, registro generale 24272, sottoscritto dal notaio Dott. Sapienza Rosario, e da relazione notarile redatta dall'Avv. Francesco Leo, notaio in Cinisi, in atti. Si riporta un'osservazione su quanto descritto da relazione notarile: dalle visure non risulta trascritta l'accettazione tacita o di espressa eredità di [REDACTED] deceduto il giorno [REDACTED]

Quesito

- d. **Accerti l'esatta provenienza del/i beni/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;**

Risposta

Il Ctu scrivente accerta che, il bene oggetto di pignoramento, appartamento censito al Comune di Catania, al Foglio n. 69, particella 16283, sub 13, *abitazione di tipo civile (A/3)* vani 6, *rendita catastale di euro 387,34,*

vi è continuità delle trascrizioni, come da documento di ispezione ipotecaria, estratto presso ufficio di competenza (ufficio provinciale di Catania – territorio, servizio di pubblicità immobiliare, richiesto dalla sottoscritta C.T.U. in data 16/03/2017(All. 7)



Quesito

- e. **Segnali tempestivamente di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una integrazione al creditore procedente;**

Risposta

La documentazione all'interno del fascicolo risulta completa

Quesito

- 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;**

Risposta

La scrivente CTU ha accertato che, come da documento di ispezione ipotecaria presso ufficio di competenza (ufficio provinciale di Catania – territorio, servizio di pubblicità immobiliare) in data 16/03/2017, (All. 7) al fine di accertare l'esistenza di altre iscrizioni e trascrizioni oltre a quelle operate dal creditore procedente da cancellare con il decreto di trasferimento.

Trascrizione a favore Da atto notarile pubblico, del 29/04/2008, N. registro particolare 15848, registro generale 24272, sottoscritto dal notaio Dott. Sapienza Rosario, Registro particolare 15848 Registro Generale 24272, atto tra vivi – compravendita al Foglio n. Foglio 69, particella 16283, sub 13, abitazione di tipo civile (A/3) vani 6, rendita catastale di euro 387,34.

Iscrizione contro iscritta in data 29/04/2008 Registro Particolare 4502, Registro Generale 24273, pubblico ufficiale sapienza Rosario, Repertorio 52798/9609 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscrizione contro iscritta in data 10/03/2010 Registro Particolare 6084, Registro Generale 15949, pubblico ufficiale Serit Sicilia SPA Repertorio 190949/2009 del 12/02/2010

Trascrizione del 20/07/2010 - Registro Particolare 25294 Registro Generale 41731 pubblico ufficiale Ufficio del registro Repertorio 28/487 del 17/03/2008, Atto per causa di morte – Certificato per Denunciata successione.

Trascrizione del 13/11/2015 - Registro Particolare 29100 Registro Generale 43663 pubblico ufficiale Ufficio del registro Repertorio 11416 del 22/10/2015, Atto esecutivo o cautelare – verbale pignoramenti immobili.

Quesito

- g. **Provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramenti 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, solo se strettamente necessario;**

Risposta

L'unità immobiliare di cui alla presente procedura esecutiva, risulta regolarmente catastato fabbricati Agenzie delle entrate - ufficio provinciale di Catania, del Comune di Catania, al Foglio n. 69, particella 16283, sub 13, abitazione di tipo civile (A/3) vani 6, rendita catastale di euro 387,34, (All.3) di via Alonzo e Consoli al civico n. 25.

Si riscontra che vi è conformità tra i dati catastali e l'atto di pignoramento, ma la non conformità con le planimetrie catastali, come riscontrato in sede di sopralluogo del 22/12/2016. Altresì si riscontra che la costruzione è stata realizzata in parziale difformità alla licenza edilizia n. 1061 del 14 Novembre del 1959 e segnatamente con l'assenza di realizzazione di una terrazza e relativa porta di accesso ad essa, prevista al piano secondo. La difformità non rientra nei casi di cui all'art.32 del DPR 380/2001 e pertanto non è da considerare quale variante sostanziale, ma prevedeva in ogni caso una domanda di variante al titolo edilizio autorizzato, in quanto modifica, tantè che le planimetrie come da licenza edilizia sono corrispondenti a quelle catastali, ma che nella realtà non è stato eseguito il progetto in conformità con la licenza edilizia, ovvero con la realizzazione della terrazza posta al piano secondo e porta comunicante della cucina. (vedasi foto, vedasi progetto in allegato 5, all. planimetrico 6.)

Quesito

- h. **Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato la destinazione del/bene/ i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;**

Risposta

La scrivente CTU ha accertato, attraverso colloquio con il Geometra dell'ufficio di urbanistica di Catania R. Campolo, e la disamina delle tavole di elaborati grafici allegati al P.R.G., che l'immobile oggetto di pignoramento ricadeva in zona Semintensiva "A", alla data del 1959, e che secondo il piano regolatore di L. Piccinato del 1968 e approvato nel 1969, oggi l'immobile ricade come da previsione da P.R.G in sede stradale e parte di verde a corredo dell'asse stradale (All. 8)

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 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;

Risposta

La scrivente CTU a seguito della consultazione di atti presso gli uffici del comune, di Catania, settore archivio storico progetti, riscontra che, l'immobile fa parte di una antica costruzione originariamente ad un solo piano, possiede titolo autorizzatorio per la costruzione di una sopraelevazione al secondo piano per un appartamento per civile abitazione, licenza edilizia con provvedimento n. 1061 del 14 Novembre del 1959; che la costruzione, visto il documento della prefettura di Catania n. 17408 documento di licenza d'uso, a firma dell' Ing. Nicolosi Carmelo, che la costruzione in data 04/05/1961, era costruita, fa fede l'atto di collaudo (All. 9)

Altresì si riscontra che la costruzione è stata realizzata in parziale difformità alla licenza edilizia, e segnatamente con l'assenza di una realizzazione di terrazza e relativa porta di accesso ad essa prevista al piano secondo nel vano della cucina come da progetto (all. 5) La difformità non rientra nei casi di cui all'art.32 del DPR 380/2001 e pertanto non è da considerare quale variante sostanziale, ma prevedeva in ogni caso una domanda di variante al titolo edilizio autorizzato, in quanto modifica, tantè che le planimetrie come da licenza edilizia sono corrispondenti a quelle catastali, ma che nella realtà non è stato eseguito il progetto in conformità con la licenza edilizia approvata, ovvero con la realizzazione della terrazza posta al piano secondo e porta comunicante della cucina. (vedasi foto, vedasi progetto in allegato 5, all. planimetrico 6.)

Inoltre dalla lettura dell' Atto di compravendita, visionato presso l'archivio notarile di Catania, notaio Sapienza Rosario, Repertorio 52797/9608 del 04/04/2008, non vi è menzione del numero della licenza edilizia riferita alla ditta proprietaria, ma solo una dichiarazione delle parti proprietarie che dichiarano **“con riferimento alla legge del 28 Febbraio 1985 n. 47 e vigente normativa urbanistica che l'immobile è stato realizzato in data antecedente al 1 Settembre 1967 “.**

Che in sede di sopralluogo ha riscontrato, delle modifiche planimetriche all'interno dell'immobile, rispetto il progetto originario vedasi (All. 5, 6) e che non esistono istanze di sanatoria presso il Comune di Catania a nome della ditta proprietaria per l'abuso edilizio della costruzione della superfetazione.

Che la pratica di riaccatastamento avrà un costo forfettario di euro 1500,00 compreso di IVA e competenze per il professionista.

Quesito

- j. **Verifichi, inoltre della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili, pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall. Art. 40, 6 comma della 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 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso 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 e demolizioni o di acquisizione in proprietà ad opera degli enti pubblici territoriali, allegandole in quota.

Risposta

In merito alla domanda di sanatoria la sottoscritta CTU ha accertato:

che presso il Comune di Catania negli uffici comunali preposti, non risultano domande di sanatoria, a nome del debitore esecutato.

E che per le modifiche apportate di variazione interna planimetrica (eliminazione di un tramezzo dal vano ripostiglio per la creazione di un unico vano camera da letto con l'eliminazione della cucina al piano secondo, la trasformazione di un vano al piano terzo (mezzanino) in vano cucina; una piccola superfetazione che occupa una porzione del terrazzo con annesso bagno. (All. 3, 5 e 6)

Che la pratica di riaccatastamento avrà un costo forfettario di euro 1500,00 compreso di IVA e competenze per il professionista, per la regolarizzazione catastale.

Che l'abuso della superfetazione non è sanabile, è prevede la rimozione per un costo di 3500, smaltimento e ripristino del piano di calpestio terrazza.

Quesito

- k. **accerti se i beni siano occupati dal debitore o da terzi, affitti o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio.**

Risposta

La sottoscritta C.T.U. ha accertato, durante il sopralluogo del 22 Dicembre 2016, che l'unità oggetto di pignoramento, è occupata dai debitori, e dai figli, di cui un minorenne.

Quesito

- 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 ascensori, 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.**

Risposta

Il bene oggetto di stima, Foglio n. 69, particella 16283, sub 13, abitazione di tipo civile (A/3) vani 6, rendita catastale di euro 387,34, (All.3) di via Alonzo e Consoli al civico n. 25, di Catania, consiste in un appartamento, allocato all'interno di una palazzina dei primi del 900', facente parte di una cortina di palazzi che creano il fronte stradale di una

via di impianto del secolo scorso. L'ingresso all'appartamento è da via Alonso e Consoli al civico n. 25, nel Comune di Catania.

La zona di riferimento di cui trattasi, e la zona centro storico della città, ma notoriamente degradata da un punto di vista sociale, scarsamente infrastrutturata con pochi collegamenti a basso grado di servizi di mobilità pubblica rispetto agli alti livelli di densità residenziale, cui non corrispondono adeguati servizi.

L'intero stabile è destinato a civile abitazione, dall'esame a vista, risulta essere non in ottime condizioni, vista l'età di costruzione della palazzina e soprattutto la non eseguita manutenzione, se non in quelle operazioni di minimo intervento di ripristino in alcune porzioni della palazzina. Si accede dal portone in un androne e corpo scala per il raggiungimento dei piani. Il palazzo è privo di ascensore.

L'appartamento si trova al piano secondo, con una consistenza catastale di vani 6, all'interno, dal confronto planimetrico e allo stato di fatto, risultano delle modifiche effettuate, a partire dall'ingresso,

- 1) la prima stanza adibita da catasto a vano camera da letto, con l'abbattimento di una grande porzione di parete che viene adibito a salone;
- 2) la camera come da catasto designata da pranzo ha una porta, che si affaccia sulla lavanderia, divenuta finestra, oltre all'apertura di una nuova che segna il passaggio al corridoio;
- 3) l'eliminazione del vano cucina e l'abbattimento di un tramezzo comunicante con il ripostiglio dando luogo ad unico vano adibito a camera da letto, si fa presente che in questo vano non vi esiste una porta segnalata in planimetria catastale come da progetto originario con annesso terrazzo;
- 4) eliminazione di un piccolo disimpegno e la chiusura di una porta dal vano cucina, a favore di un allargamento del bagno, e chiusura di una finestra, al piano secondo;
- 5) al piano terzo (piano mezzanino) la trasformazione di un vano esistente in cucina, l'occupazione di una piccola porzione del terrazzo con la creazione di un piccolo bagno, e una parte adibita a lavanderia. Queste modifiche saranno elencate graficamente nell'allegato elaborato planimetrico 6.

L'appartamento è così suddiviso: piccolo ingresso, vano salotto con balcone su via Alonso e Consoli, una camera da letto, corridoio che disimpegna le stanze, balcone che si affaccia su cortile interno; camera da letto e un vano bagno, piccola scala che accede al piano mezzanino, dove si raggiunge il vano cucina e una parte di veranda e bagno abusiva, e terrazzo al piano. Il tutto per una superficie residenziale lorda di mq 121,77, di superfici non residenziali oltre 8,11 mq. con una volumetria di circa mc. 254,81.

Per quanto concerne i confini dell'appartamento: a nord con vano scala condominiale e via Alonso e Consoli, a est con altra ditta, particella 16282, ad ovest con cortile condominiale di altra ditta e a sud con cortile condominiale.

La struttura dell'edificio, dall'esame a vista, è costituito dal vecchio sistema costruttivo muratura portante di pietrame lavico in elevato e muretti a struttura mista con pietrame e mattoni, (da fonte di relazione tecnica da progetto). La copertura del tetto è costituita da struttura in legno e tegole. I balconi sono a sbalzo e delimitati da ringhiere in ferro per assicurarne la sicurezza, il piano di calpestio rivestito con lastra di marmo bianco.



Dall'esame a vista non si sono riscontrare lesioni, o segni di dissesto strutturale evidenti, ma l'immobile non è in ottimale stato di salute.

Per quanto concerne le finiture esterne la palazzina è rifinita con intonaco e tonachina di colore grigio. Nella parte interna della facciata, cortile interno, l'intonaco non è uniforme, si intravedono anche dei tamponamenti di blocchi di cemento nella parte del piano primo.

Il fabbricato nel suo complesso, risulta essere in cattivo stato di manutenzione e con qualche problema strutturale. (Vedasi allegato fotografico)

Descrizione interna dell'immobile:

l'appartamento posto al piano secondo, copre una superficie catastale pari a circa mq. 114, ed ha un'altezza vano pari a 3,20, ed una volumetria dell'immobile di circa 254,81.

L'accesso all'appartamento è consentito dal vano scale, si accede da un ingresso di mq 4,82, che disimpegna il corridoio di mq 14,81, e le camere, rispettivamente un vano di mq 11,89 che si affaccia sul lato interno (lavanderia) e un vano che si affaccia su via Alonzo e Consoli di mq 17,77 mq., una piccola lavanderia di 0,86 mq, e veranda di mq 1,60 mq; a seguire un vano camera di circa 13,35 mq ed un bagno di 8,90 mq.

Al piano terzo (mezzanino) si accede con delle scalette, dove si trova il vano cucina di 20,59 mq e una costruzione abusiva di mq 13,30 spazio lavanderia e bagno, in aderenza al vano cucina; Il terrazzo con affaccio su lato di via Alonzo e Consoli di restanti mq. 7,6 al netto dell'opera abusiva che invece da progetto occupa una superficie di mq 21,40.

L'appartamento sviluppa la sua planimetria all'interno dello spazio condominiale con un solo affaccio su via Alonzo e Consoli.

Finiture interne e stato di manutenzione

L'appartamento risulta essere in sufficienti condizioni, anche se lo stato manutentivo e segnatamente del tetto di copertura e del terrazzo non è in ottime condizioni, dalle fotografie di sopralluogo, emergono macchie di umidità in molti vani dell'immobile; oltre ad un cedimento di un controsoffitto in un vano, dovuto sicuramente alla eliminazione di un tramezzo; migliore risulta lo stato delle finiture delle pareti ad intonaco e tinteggiate, la pavimentazione in mattonelle di gres, e zocchetto. Tutte le porte interne sono di legno tamburato. Il bagno in discrete finiture. Tutti gli infissi esterni sono di alluminio anodizzato a taglio freddo e provvisti di serrande avvolgibili, sia le finestre che le porte.

L'immobile non è provvisto di riscaldamenti, ma provvisto di 'boiler' per il riscaldamento dell'acqua.

Determinazione della superficie commerciale

Consistenza commerciale

Criteri di misurazione della consistenza

Per la determinazione della superficie lorda ci si è avvalsi dei coefficienti di ragguaglio indicati dalla stessa normativa cui fa riferimento lo stesso Osservatorio Immobiliare e cioè il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138. Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo ed in particolare per determinazione della superficie commerciale:

- Per intero la superficie lorda dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni per intero e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
 - Per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;
 - La superficie dei vani accessori a servizio indiretto dell'immobile dei vani principali, quali soffitte, cantine, e simili è computata in misura del 50%, se comunicanti con i vani principali, ovvero in misura del 25% se non comunicanti che nel caso specifico non viene considerato in virtù dell'assenza di vani accessori;
 - La superficie dei balconi in misura del 30% fino a 25 mq, qualora le pertinenze siano comunicanti con i piani principali e con i vani accessori
- La sommatoria delle superfici di cui sopra saranno arrotondate al metro quadrato.

Consistenza superficie commerciale

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificati, si riportano le consistenze calcolate attraverso le misurazioni dirette in loco. (All.6)

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE	SUP. mq	COEFF.	SUP.COMME.m2
appartamento	Superficie lorda	121,77	1	121,77
	Balcone 1	1,34	0,3	0,44
	veranda	1,60	0,3	0,55
	terrazza	21,40	0,3	7,13
	totale			129,30

Per cui il totale della superficie Commerciale è di 129,30 mq

Quesito

- m. **Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto dell'eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per i vizi del bene venduto, considerato tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato;**

Risposta

Processo di Valutazione dell'immobile

Scopo della presente attività estimativa è individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile sopra meglio descritto come dal quesito del verbale di conferimento incarico. La stima dell' immobile, viene effettuata a partire dalle seguenti ipotesi:

- Il bene oggetto di valutazione si presenta come un bene unitario sotto l'aspetto della funzionalità.
- Il valore del bene oggetto di stima assume che l'immobile sia scambiato nello stato in cui si trova al momento della stima.
- **La valutazione dell'immobile è da considerarsi a corpo**, trattandosi di rilievi e calcoli sommari che fanno esplicito riferimento alle dimensioni riportate nelle copie delle

planimetrie catastali e dei disegni di **progetto**, solo in parte verificate in loco, la valutazione dei beni è comunque da intendersi a corpo e non a misura anche se ci si riferisce alla superficie commerciale e quindi variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene stesso.

Criterio e metodologia estimativa

L'elaborazione della stima, ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimative applicabili nella fattispecie, al fine di poter esprimere un giudizio di stima affidabile e il più vicino possibile al valore congruo ossia al **più probabile valore di mercato**. Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare bisogna premettere che si tratta di determinare il valore congruo o comunque commerciale dell'unità citata, ossia quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda ed offerta. Gli aspetti economici sotto i quali può essere inquadrato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia viene effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal **“più probabile valore di mercato” da determinarsi alla data attuale**.

La dottrina estimativa indica per la determinazione di detto valore due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione:

- a. il primo diretto e sintetico,
- b. il secondo indiretto od analitico.

Il procedimento diretto può trovare concreta attuazione secondo diversi procedimenti estimativi, fra i quali appare logico privilegiare per il caso in esame, quello del “confronto” con il prezzi unitari di beni analoghi od assimilabili.

Per quanto riguarda i procedimenti indiretti, il più noto è quello per “capitalizzazione dei redditi”. Sinteticamente, esso si articola nella capitalizzazione iniziale, al saggio di fruttuosità indicato dal mercato, dei redditi ordinari futuri che si prevede possano essere ricavati dal bene oggetto di stima in un libero mercato.

Le analisi di mercato pertanto sono state indirizzate verso tutte quelle fonti informative capaci di fornire elementi utili alla formazione di tale scala, quali ad esempio dati storici riguardanti valutazioni o alienazioni effettuate in questa zona per immobili simili, offerte di vendita desunte da pubblicazioni specializzate (pubblicazioni internet), listini di mercato ecc. I dati economici ricavati da questa diverse fonti sono stati poi opportunamente omogeneizzati, attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi su ciascun dato elementare, al fine di adeguarli alle caratteristiche generali dell'immobile oggetto della stima.

Il processo di ponderazione dei prezzi, viene eseguito mediante coefficienti il cui valore può essere:

- a. minore di uno nel caso le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima siano inferiori al bene di riferimento
- b. maggiore di uno nel caso in cui il manufatto da stimare presenti caratteristiche superiori al bene di riferimento l'effetto combinato di più coefficienti dà luogo al coefficiente di ponderazione sintetico (**Kglob**).

Le caratteristiche che sono oggetto di ponderazione riguardano:

- le caratteristiche posizionali estrinseche, che considerano la localizzazione dell'immobile;
- le caratteristiche posizionali intrinseche che considerano la panoramicità e vista di cui beneficia l'immobile;
- le caratteristiche intrinseche, che considerano la tipologia, lo stato manutentivo, le pertinenze ecc.

I risultati di queste operazioni, sono stati infine confrontati e opportunamente mediati.

Determinazione del giudizio di stima

Stima appartamento

Procedimento sintetico comparativo

Analisi di mercato:

A. Offerte di Vendita

Si rileva n° 2 inserzioni di compravendita significativa di immobili in vendita in zona prossima all'appartamento, focalizzata sul "segmento di mercato" dell'immobile oggetto di stima, ricavando il valore unitario medio di 913,5 €/mq.

B. Listini Immobiliari

Dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (II semestre 2016)

- **Fonte:** osservatorio dei valori immobiliari agenzia del territorio - OMI
- **Provincia:** Catania
- **Comune:** Catania
- **Fascia litoranea/zona:** Centrale castello Ursino, S. Cristoforo, P.zza Macchiavelli, Velis, Plebiscito/ Presidio Ospedaliero Vittorio Emanuele
- **Codice di zona:** B8
- **Microzona catastale n.:** 6
- **Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico
- **Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni economiche	NORMALE	800	1100	L	27	37	L

Dalla comparazione dei valori desunti dalle pubblicazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, ne deriva un valore

Vmax = €/mq 1.100,00 e Vmin = €/mq 800,00.

Dal Borsino Immobiliare (II semestre 2016)

- **Fonte:** valori immobiliari da internet
- **Provincia:** Catania
- **Comune:** Palestro, Acquedotto Greco, caduti del lavoro, Caduti del mare, Poulet, Murifabbro, Vittime del Dovero, Stazzone, Santa Maria della Catena
- **Zona:** Nucleo centrale ed aree semicentrale e limitrofi al centro
- **Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo civile
- **Destinazione:** Residenziale
- 2° fascia Ubicaz. Minor pregio **715,00 €/mq**
- 1° Fascia Ubicaz. Miglior pregio **967,00 €/mq**

I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono incluse nell'intervallo delle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona OMI di appartenenza.

Tali valori sono dunque moltiplicati per il coefficiente di merito **Kglob** in seguito determinato, specifico delle caratteristiche dell'immobile in esame.

C. Agenzie immobiliari

Dalle indagini eseguite presso gli operatori immobiliari della zona, si è risaliti alla seguente quotazione immobiliare per la zona in esame:

Va = da 715,00 €/mq a 1.112,00 €/mq

Dai valori sopra riportati si determina il valore medio di stima

Vm = $800,00 + 1.200,00 + 715,00 + 967,00 + 715,00 + 1.112,00 / 6 = 918,16 \text{ €/mq}$

Determinazione del valore unitario:

Vm = valore medio ricavato da indagini di mercato

Vmp = $Vm \times Kglob$ = valore medio ponderato

Vfinale = $Vmp \times mq$

con

Kglob = prodotto dei coefficienti correttivi in base alla specificità dell'immobile.

Valutazione delle condizioni intrinseche delle unità immobiliare, quali il grado di finitura, lo stato di manutenzione e conservazione, le caratteristiche igieniche ed estetiche, l'esposizione, la distribuzione interna, la dimensione nel contesto cittadino e la condizione dell'immobile.

Parametri formativi del valore di mercato

I parametri fondamentali, di natura intrinseca ed estrinseca, che contribuiscono a formare il concreto valore vengono di seguito elencati:

- a. parametro zonale, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile da una serie di caratteristiche quali l'ubicazione, l'utenza, la posizione;

- b. parametro costruttivo, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile dalle caratteristiche strutturali, di finitura e dall'impiantistica;
- c. parametro funzionale, inteso nel senso della fruizione degli spazi interni ed esterni dell'immobile;
- d. parametro urbanistico, inteso nel senso del rispetto della normativa vigente;
- e. parametro di trasformazione, inteso nel senso di una potenzialità d'uso diversa;
- f. parametro estetico – architettonico, inteso nel senso di una qualificazione stilistica dell'immobile.

COEFFICIENTI – CORRETTIVI		
Comparazione di parametri zonali L'ubicazione zonale, la posizione del fabbricato, la panoramicità, l'aereazione, la luminosità, il soleggiamento, la funzionalità della rete viaria, le potenzialità dei servizi a varia connotazione di indispensabilità, di strutture tecnologiche esterne. Detto insieme di caratteristiche, in termini di comparazione a quelle connotanti un immobile ideale e medio di riferimento, può essere definito con applicazione di un coefficiente incrementale pari a	K _Z	1.10
Comparazione di parametri costruttivi Strutturale: sono assenti quadri di dissesto da fatiscenza, in termini di lesioni e fessurazioni significative delle componenti strutturali, internamente all'immobile in esame non sono presenti fenomeni di umidità. Kc1 Di finitura: le caratteristiche di finitura considerate nella media possono essere trasposte in un coefficiente Kc2. Impiantistico: la presenza di impianti elettrici e idrici sono di recente installazione, possono essere trasposte in un coefficiente pari a Kc3.	K _{C1}	0.60
	K _{C2}	0.80
	K _{C3}	0.80
Comparazione di parametri funzionali In termini di razionale fruizione degli immobili, considerata la tipologia distributiva interna, le dimensioni dei vani e le dimensioni complessive, considerati gli ampi spazi esterni, sembra equo considerare un coefficiente pari a K _F	K _F	1.10
Comparazione di parametri di trasformazione Essendo l'immobile in questione tecnicamente inserita in una tipologia multipiano a condominio, considerate le dimensioni, la sua conformazione planimetrica e la sua distribuzione interna ritenuta razionale fanno considerare buona la sua utilizzazione odierna, si applica pertanto un coefficiente pari a:	K _T	1.00
Comparazione di parametri urbanistici Definito dalla tipologia zonale consentita dalle Norme tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune e dalle conseguenti proprietà edificatorie, sia in termini di volumetria che di servizi annessi. Considerati i vincoli della zona e la sua lontananza dal centro della città. Detto insieme di caratteristiche, in termini di comparazione a quelle connotanti un immobile ideale di riferimento medio, può essere definito con applicazione di un coefficiente pari a	K _{URB}	0.80
Comparazione di parametri architettonici Lo sviluppo architettonico dell'immobile caratterizzato da elementi costruttivi e formali esteticamente ben proporzionate e rifinite, inserito in un residence condominiale con aree a verde, fa ritenere equo l'applicazione di un coefficiente pari a:	K _A	1.10
Comparazione del parametro giuridico Inteso come adeguamento alle leggi 46/90 (impianti tecnici), L. 64, (costruzione in zone sismiche), rispondenza catastale dello stato di fatto, leggi 1150/42 e 10/78 (licenze e concessioni edilizie) L.R. 37/85 e L. 47/85, L. 494/96 e D.lgs. 626/94. Tenuto quindi conto che: - l'immobile appare rispondente alle specifiche indicate dalle leggi 46/90 e successive modifiche ed integrazioni; - è regolare dal punto di vista urbanistico si applicherà un coefficiente pari a:	K _{GIUR}	0.85
Comparazione di parametri conservativi e manutentivi Inteso come parametro di riferimento alla data di costruzione, allo stato di conservazione		



dello stesso, ai processi di carbonatazione delle armature ferrose, alle infiltrazioni di umidità ed alla risalita di questa. Tenendo conto dello stato generale di conservazione e manutenzione dell'appartamento, tenuto conto della vetustà dell'immobile, delle condizioni esterne dell'immobile sembra equo considerare un coefficiente pari a:	K _{CM}	0,85
Comparazione del parametro tecnologico: Inteso nel senso di qualificazione conferita all'immobile dalle utenze tecnologiche. Il parametro in esame appare quindi, definibile, comparativamente ad un immobile ideale medio di riferimento, con applicazione di un coefficiente:	K _{TC}	0,85
Dal prodotto dei valori riferiti ai coefficienti su riportati scaturisce il coefficiente Kglob intrinseco dell'immobile che costituisce termine di comparazione globale delle caratteristiche dell'immobile in esame e quello di un immobile simile, dotato di qualità identificabili in termini di media statistica ed assunto quale riferimento ideale.	Kglob	8,38
$K_{glob} = K_z * K_{c1} * K_{c2} * K_{c3} * K_f * K_t * K_{urb} * K_a * K_{giur} * K_{cm} * K_{to}$	Kglob	0,931

L'analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, ha portato alla determinazione di un coefficiente $K_{glob}=0,931$, per cui si ha:

Valore medio unitario €/m²

918,16

Valore medio ponderato €/m²

854,80

Si ritiene che, tenuto conto anche dello scenario del mercato immobiliare attuale, considerate le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado di finiture, alla caratteristica architettonica e funzionali alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, considerato quanto espresso nei capitoli precedenti, nonché l'andamento attuale dei prezzi del mercato in generale e territoriale, si ritiene congruo adottare con criterio prudenziale il valore medio di riferimento pari a:

V_{mp} = 854,80 €/mq

Per cui si ritiene che il più probabile valore di stima per via sintetica dell'intero immobile sia pari a:

V_{finale} = 854,80 €/mq x 129,30 mq = € 110.525,64

Calcolo dell'abbattimento forfettario per l'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti possono essere valutati nel 15% del valore dell'immobile e pertanto il valore dell'immobile dovrà essere moltiplicato per un coefficiente correttivo pari a 0,85.

Per cui **€110.525,64 x 0,85 = € 93.946,79**

Per cui **V_{finale}** - abbattimento forfettario per assenza di garanzie da vizi occulti pari ad **€ 16.578,84**

A detrarre le somme forfettarie per:

costo per la regolarizzazione planimetrica catastale di **€ 1.500,00**

costo per il ripristino dello stato originario mediante la demolizione della superfetazione, incluso oneri di discarica, della pratica edilizia e della prestazione del tecnico abilitato per un totale a corpo di c/a **€ 7.500,00**

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA: € 84.946,80 arrotondato

Quesito

- n. **Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un 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;**

Risposta

In merito a tale quesito la scrivente specifica che trattasi di **lotto unico**, il cui valore stimato è pari ad per **€ 84.946,80** (ottantaquattro novecentocentoquarantasei e ottanta centesimi di euro).

Quesito

- o. **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;**

Risposta

Per quanto concerne la documentazione fotografica esterna ed interna dell'immobile pignorato, si riporta, in allegato alla presente relazione

Quesito

- 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;**

Risposta

la quota di pertinenza al debitore [REDACTED] esecutato e di 1/2, si rinvia al punto n.

la quota di pertinenza al debitore [REDACTED] esecutato e di 1/2, si rinvia al punto n.

Quesito

- 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.**

Risposta

Non sussistono altri bene pignorati al capo debitore ne altri soggetti esecutati in quota per cui non necessita provvedere alcuna divisione.

Conclusioni

Sulla base delle considerazioni sopra esposte e dei conteggi eseguiti, si esprime il parere che, con riferimento alla data attuale, il valore del compendio immobiliare pignorato, sia il seguente espresso con quadro sinottico di stima dell'immobile:

Lotto unico, Tipologia, Descrizione e Valore di stima.

Lotto unico appartamento censito al N.C.E.U. foglio al Foglio n. 69, particella 16283, sub 13, abitazione di tipo civile (A/3) vani 6, rendita catastale di euro 387,34, (All.3).

Facente parte di una palazzina residenziale di 3 elevazioni fuori terra, e di tutte le parti condominiali suddivisi in quote, ubicato in zona prevalentemente residenziale di ceto popolare.

Tipologia

Appartamento al secondo piano senza ascensore, composto da 6 vani catastali, con modifiche interne alla planimetria, così distribuiti: ingresso che disimpegna il corridoio e le camere, un vano si affaccia su lato interno (lavanderia) e un vano si affaccia con balcone su via Alonzo e Consoli, a seguire piccola lavanderia e veranda, un vano camera, ed un bagno con affaccio interno al condominio. Al piano terzo (mezzanino) si accede con delle scalette, dove si trova il vano cucina, e un piccolissimo locale sottotetto, una costruzione abusiva comprendente di angolo lavanderia e bagno, in aderenza al vano cucina; Il terrazzo con affaccio su lato di via Alonzo e Consoli.

per una superficie commerciale di 129,30 mq.

Regolarità catastale non conforme, con difformità di planimetria e di progetto con licenza edilizia e modifiche interne.

Regolarità urbanistica: immobile con licenza edilizia, ma in difformità dalla stessa per una non eseguita costruzione di terrazza al piano secondo, manca la variante di modifica alla licenza edilizia, condizioni di manutenzione non in ottimo stato

Valore a base d'asta del lotto unico:

per **€ 84.946,80** (ottantaquattro novecentocentoquarantasei e ottanta centesimi di euro).

Ritenendo di aver correttamente interpretato i quesiti richiesti, di avere espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato e di aver fornito al G.E. oltre alla stima, tutti i dati necessari alla vendita dell'immobile oggetto della presente perizia, lo scrivente C.T.U. arch. Daniela Finocchiaro, rassegna la presente al giudizio dell'Ill.mo Sig. G.E. Dott. F. Lentano e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o ulteriori adempimenti in merito alla presente, ringraziando per la fiducia accordata.

Catania, 20 maggio 2017

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Daniela Finocchiaro

**Prospetto riassuntivo****Tribunale di Catania - Sesta sezione civile - Sezione esecuzioni immobiliari**

Procedimento N. 940/2015

Unicredit S.P.A contro [REDACTED]

Ubicazione Comune di Catania, via Alonzo e Consoli n. 25

piena Proprietà 1/2 per ognuno ai capi debitori

Anno di costruzione 1961

Identificativi catastali N.C.E.U. del Comune di foglio al Foglio n. 69, particella 16283, sub 13, abitazione di tipo civile (A/3) vani 6, rendita catastale di euro 387,34.

Esecutati [REDACTED] - piena proprietà per 1/2 ciascuno

Destinazione d'uso: Residenziale

Superficie commerciale: 129,30 mq

Caratteristica posizionale Immobile: ubicato nei pressi di zona centrale del comune di Catania area centro storico, zona residenziale, via Alonzo e Consoli, civico n. 25.

Caratteristica tipologica Immobile, residenziale - piano secondo non ascensorato

Costruzione in stato non ottimale, manutenzione pessime, contesto abitativo popolare

Conformità: catastalmente non conforme, urbanisticamente non conforme al titolo abilitativo edilizio - sopraelevazione al 2 piano di Via Alonzo e Consoli 25 al portone approvato con provvedimento n. 1061 del 14/11/1959 -

Titolo di provenienza : Atto di compravendita

Stato abitativo: occupato dai debitori

Quota pignorata colpisce la piena proprietà 1/2 per il sig. [REDACTED]

Metodo di stima applicato Metodo per confronto diretto con punto di merito.

Sintesi valutativa - vendita in unico lotto, con valore stimato in

€. 84.946,80 (ottantaquattro novecentocentoquarantasei e ottanta centesimi di euro).

Data

20 Maggio 2017

Arch Finocchiaro Daniela

