

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

* * * * *

Esecuzione promossa da: ITALFONDIARIO S.P.A.

(R.G.Es. n. 906/2015)

* * * * *

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. arch. Giuseppe Mazzeo

1. NOMINA DEL CTU

In data 31/08/2018 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa. Floriana Gallucci conferisce al sottoscritto arch. Giuseppe Mazzeo – n. 2022 dell'Albo degli Architetti P.P.C. di Catania - incarico di stima per la procedura in epigrafe. In data 10/09/2018 si deposita atto di giuramento e dichiarazione di accettazione sottoscritti con firma digitale.

2. OGGETTO DELLA CONSULENZA

Il mandato conferito sottopone i seguenti quesiti:

- a) **identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) **verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

c) **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime

patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o

meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul

presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di

successione *mortis causa* verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione

espresa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al q.e. la mancata

trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile

la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di

parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

d) **accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle

trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto

di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

e) segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo

accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando

la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al

creditore procedente;

f) accerti **se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone

gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il

decreto di trasferimento;

g) provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento

dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze

catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed

indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la

planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea

planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente

necessario;

h) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

i) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme **in materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

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

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

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 dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

m) verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale,**

gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

n) verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale,**

che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;

o) verifichi se gli immobili pignorati siano **gravati da censo, livello o uso civico** e se vi

sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

p) accerti l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o di manutenzione, di eventuali

spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, **lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**

q) accerti se **i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o

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.

r) elenchi ed **individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le**

operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i

confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al **singolo bene**, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

s) determini il **valore di 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);

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

u) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in **unico lotto o in più lotti separati**

(spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

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

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

x) nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento verrebbero ad essere

scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si

rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

* * * * *

3. OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, previ accordi telefonici intercorsi con il custode giudiziario, comunica, per raccomandata A.R. ai debitori eseguiti e a mezzo PEC al procuratore legale del creditore procedente, l'inizio delle operazioni peritali fissato per il giorno 29/09/2018 alle ore 15:30 presso l'immobile oggetto di pignoramento; successiva convocazione è stata effettuata – con le stesse modalità - per il giorno 10/10/2018. In tale sede sono presenti: il custode giudiziario ed uno dei debitori eseguiti il quale fornisce l'accesso ai luoghi. Il sopralluogo si conclude regolarmente dopo aver effettuato gli opportuni rilievi metrici e fotografici. Sono stati successivamente effettuati i necessari accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Catania – Territorio , presso l'archivio Notarile Distrettuale di Catania (visura atti n. 0955185 del 23/10/2018) e presso i competenti uffici del dell'IACP di Catania (istanza di accesso agli atti prot. 20180016206 del 24/10/2018).

4. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI (quesito a)

Il bene oggetto di esecuzione è costituito da un **appartamento** censito al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Catania al foglio 28, p.lla 2422 (ex 1060), sub 8, cat. A/3, consist. 5 vani. Collocato al piano terzo, scala "F", interno n.8, dell'edificio condominiale sito in Via Liguria n.19 (ex. Via Pisacane n.42) – nell'insieme confinante a nord con cortile condominiale, ad est con vano scala e appartamento di proprietà o aventi causa, a sud con ingresso comune e ad ovest con area di ritiro condominiale su via Liguria.

5. PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE (quesito b)

E' stata verificata la correttezza dei dati riportati sia nel pignoramento sia nella nota di trascrizione si segnala tuttavia che la particella pignorata n. 1060 è stata rinominata - con provvedimento d'ufficio per "bonifica identificativo catastale"- nell'odierna p.lla 2422 (vedi visura storica in all. 03)

6. PROPRIETÀ DEI BENI E CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI (quesiti c-d)

La piena proprietà dell'appartamento identificato al paragrafo 4 è pervenuta ai debitori esecutati - ciascuno per la quota di 1/2 indiviso in regime di comunione legale - in forza di atto di compravendita ai rogiti del notaio Barbaro Las Casas da Catania rep. 46526 del 06/06/1991, trascritto ai nn. 24283/17305 del 07/06/1991 da potere di privati.

7. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI (quesito f)

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso i competenti uffici dell'Agenzia del territorio di Catania e dagli atti emergono le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sul bene oggetto di pignoramento censito al catasto fabbricati del Comune di Catania al foglio 28, p.lla 1060, sub 8:

1. **ipoteca** volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 06/04/2007 rep. 38486/6003 ai rogiti del notaio Carmela Portale da Catania - iscritta in data 13/04/2007 ai nn. 27133/7646 con montante di € 186.120,00 a garanzia di un capitale di € 93.060,00, a favore della BANCA DI ROMA S.P.A. con sede in Roma, CF 06978161005 sulla piena proprietà contro entrambi i debitori esecutati ciascuno per la quota di 1/2 indiviso in regime di comunione legale.

2. **ipoteca** giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del Tribunale di Nola del 08/02/2012 rep. n.397 con montante di € 30.000 a garanzia di un capitale di €

13.568,88 a favore di _____ con sede in _____ (domicilio

ipotecario eletto in Nola, Via Napolitano n.25 c/o Avv. Piccolo Ilaria) CF

05373481216 – iscritta il 09/10/2012 ai nn. 47432/4232 – contro uno dei

debitori eseguiti per la quota di 1/2 indiviso della proprietà.

3. **pignoramento** nascente da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Catania il

7/10/2016 rep.n. 10696/2016 a favore di DOBANK S.P.A. con sede in Verona,

CF 00390840239 - trascritto in data 20/10/2016 ai nn. 39124/29771 - sulla

piena proprietà contro entrambi i debitori eseguiti ciascuno per la quota di 1/2

indiviso in regime di comunione legale.

8. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E REGOLARITA' (quesito g)

L'immobile oggetto di pignoramento risulta censito al Nuovo Catasto Fabbricati

del Comune di Catania al foglio 28, p.lla 2422 (ex 1060), sub 8, cat. A/3. E' stata

verificata la conformità tra la pianta catastale depositata nel mese di aprile dell'anno

1962 con il progetto in atti presso l'archivio dell'IACP di Catania. Tuttavia lo stato di

fatto riscontrato sui luoghi non risulta conforme ai grafici in atti per effetto di alcune

modifiche intervenute. Proponendosi la riduzione in pristino delle modifiche

intervenute su porzione di parete perimetrale e ritenendosi non influenti - ai fini della

rendita catastale - le ulteriori modifiche interne riscontrate, si propone - al fine di

non gravare sulla procedura - l'allineamento della pianta catastale successivamente

ai lavori che dovranno eseguirsi per la regolarizzazione urbanistica. Il sottoscritto

rimane comunque a disposizione ove il G.E. ritenesse di voler disporre la variazione

catastale della pianta (con pratica DOCF) con l'allineamento allo stato di fatto come

rappresentato in allegato 08.

9.1 REGOLARITÀ URBANISTICA (quesiti h-i)

Dalla lettura dell'atto di acquisto dell'immobile (reperito presso l'Archivio

Distrettuale Notarile di Catania) si evince che lo stesso è pervenuto ai danti causa con sentenza di trasferimento del Pretore di Catania del 15/05/1990 registrata a Catania il 15/06/1990 al n.6569 ufficio registri atti giudiziari da potere dell'IACP di Catania. All'esito dell'accesso agli atti presso l'ente si apprende che il fabbricato di cui forma parte l'appartamento pignorato è stato realizzato in forza di progetto approvato in data 22/04/1958 (vedi all. 06) e che in data 22/02/1962 è stata rilasciata dal sindaco di Catania autorizzazione di abitabilità (vedi all. 07).

Dal confronto tra l'elaborato progettuale reperito (peraltro conforme alla pianta catastale depositata nel 1962) e lo stato dei luoghi si rileva che sono intervenute alcune modifiche consistenti nella modifica di alcune tramezzature interne e nella chiusura con infisso di quella che risultava essere una piccola loggia con conseguente dismissione di porzione del muro perimetrale che delimitava detta loggia.

Verificato che i citati interventi sono stati eseguiti in assenza di titolo edilizio si configura la realizzazione di opere abusive per le quali dovrà presentarsi idonea pratica edilizia presso il Comune di Catania (vedi paragrafo seguente).

Con riferimento alla destinazione urbanistica dell'area su cui ricade il fabbricato – a seguito delle indagini svolte presso il competente ufficio del P.R.G. Di Catania – si rileva che fabbricato di cui forma parte l'immobile pignorato ricade nel piano di zona "Nesima Inferiore" approvato con delibera consiliare esecutiva n. 258/85 del 22/12/1983 e s.m.i. ed in particolare in "area insediata da edifici esistenti di edilizia popolare stralciata". In tali zone sono consentite opere di manutenzione degli immobili esistenti.

9.2 DOMANDA DI SANATORIA (quesiti j-k-l)

Le opere intervenute descritte al precedente paragrafo potranno essere

regolarizzate con presentazione di pratica CILA la quale avrà ad oggetto: la riduzione in pristino della loggia in conformità ai grafici di progetto, la sanatoria delle modeste opere avvenute all'interno dell'immobile e la regolarizzazione delle chiusure a veranda. Per la presentazione della pratica urbanistica dovranno essere corrisposti € 160 per diritti amministrativi, € 1.000 per sanzioni, € 200 per regolarizzazione verande ai sensi dell'ex art. 20 L.4/2003. Si stimano inoltre € 1.270 per spese tecniche inerenti la pratica CILA ed € 600 per la catastazione. A tali somme dovranno aggiungersi quelle necessarie per la riduzione in pristino della loggia con la ricostruzione della porzione di muratura dismessa, la posa di nuova soglia, l'installazione di nuovo infisso, oltre al ripristino di tutte le finiture sia interne che esterne, stimate in via sommaria in € 3.000 iva inclusa.

Sommano complessivamente le spese sopra citate in complessivi **€ 6.230.**

10. VINCOLI E SITUAZIONE CONDOMINIALE (quesiti m-n-p)

Non sussistono per il fabbricato vincoli di carattere storico-artistico.

L'immobile pignorato risulta in uso ai debitori eseguiti che ivi risiedono e non risulta pertanto gravato da censo livello o uso civico.

Non è stato possibile reperire dati utili con riferimento alle quote condominiali in quanto non risulta nominato alcun amministratore, le spese correnti sono le uniche in atto ripartite tra i condomini in via bonaria. Non si ha notizia di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

11. STATO D'USO DEI BENI (quesito q)

L'appartamento risulta in uso ai debitori eseguiti;

12.1 DESCRIZIONE DEI BENI (quesito r)

L'edificio condominiale cui appartiene l'immobile pignorato - denominato in progetto come palazzina F - è stato realizzato tra il 1958 ed il 1962 dall'IACP di

Catania; con struttura portante in calcestruzzo di cemento armato risulta composto da otto elevazioni fuori terra. L'edificio, con accesso principale dal civico n. 19 della via Liguria, risulta inserito in un contesto di "edilizia polare" il cui intorno urbano si caratterizza per una complessiva carenza di servizi.

L'appartamento è ubicato al piano terzo del fabbricato, all'interno n.8, possiede una superficie (al netto delle pareti perimetrali) pari a circa 72 mq, un'altezza di circa 3,00 m. Il balcone ad nord ha una superficie di circa 4,7 mq, il balcone a sud una superficie di circa mq 7,5; L'abitazione si compone di soggiorno-pranzo, due vani e wc (vedi restituzione grafica in allegato 08). L'appartamento risulta completo in ogni sua parte, rifinito con finiture correnti e dotato di infissi esterni in alluminio e vetro camera. Il bene si presenta nel suo complesso in discreto stato di conservazione (cfr. documentazione fotografica in allegato 09) sono tuttavia presenti degradi derivanti da infiltrazioni d'acqua. Sul soffitto della zona cucina-pranzo sono presenti degradi localizzati riferibili ad una pregressa perdita di colonna di scarico condominiale. In una delle camere è presente umidità di risalita proveniente dall'adiacente balcone, si riscontra inoltre un avanzato degrado dei parapetti dei balconi. Si deve altresì rilevare che i prospetti del fabbricato risultano degradati e nel complesso bisognosi di lavori di ripristino delle porzioni ammalorate e quindi delle finiture.

Con riferimento agli impianti si fa presente che non sussiste quello di riscaldamento e che l'impianto elettrico possiede a quadro un unico interruttore magnetotermico differenziale da 32A certamente inadeguato per un impianto realizzato nei primi anni '60. Si stima pertanto un costo per l'adeguamento dell'impianto elettrico pari ad **€ 3.600 (tremilaseicento/00)**.

* * * * *

12.2 CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI (quesito r)

Ai fini della stima di cui al successivo paragrafo, si provvede al calcolo della "superficie commerciale" dell'immobile secondo la norma UNI 10750 ovvero:

- a) 100% delle superfici calpestabili,
- b) 100% delle pareti divisorie interne,
- c) 100% delle superfici relative alle pareti perimetrali, con la limitazione che la superficie di cui al punto c) deve essere computata non oltre il 10% della somma delle superfici di cui ai punti a) e b),
- d) 25% di balconi e terrazze scoperti,
- e) 35% balconi e terrazzi coperti (chiusi su tre lati).

A) Appartamento

Risultando per l'appartamento la superficie di cui ai punti a+b pari a mq 72,30 e la superficie di cui al punto c pari a mq 12,40 (ovvero maggiore del 10% della somma di a+b) si ottiene la superficie dell'immobile dall'espressione $a+b+(10\% (a+b))$

$$\text{mq } 72,30 + \text{mq } 7,23 = \text{mq } 79,53$$

Si ricava la superficie ponderata del balcone scoperto lato nord dall'espressione:

$$\text{mq } 4,70 \times 0,25 = \text{mq } 1,17$$

Si ricava la superficie ponderata del balcone scoperto lato sud dall'espressione:

$$\text{mq } 7,50 \times 0,25 = \text{mq } 1,87$$

Si ricava la superficie ponderata della loggia lato sud dall'espressione:

$$\text{mq } 4,20 \times 0,35 = \text{mq } 1,47$$

da cui si ottiene una superficie commerciale dell'immobile calcolata ai sensi della

norma UNI 10750 pari a:

$$\text{mq } 79,53 + \text{mq } 1,17 + \text{mq } 1,87 + \text{mq } 1,47 = \text{mq } \mathbf{84,00 \text{ (in cifra tonda)}}$$

13. STIMA DEGLI IMMOBILI. (quesito s-t)

La stima del bene viene effettuata attraverso il criterio del "valore di mercato".

Tale criterio è stato declinato in due distinti procedimenti:

- Sintetico con valutazione ponderata a partire dalle rilevazioni della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;

- Comparazione diretta con i beni simili o assimilabili presenti nello stesso mercato di riferimento.

A) L'appartamento

VALORE DI MERCATO CON PROCEDIMENTO SINTETICO (V_{A1})

Stando alla classificazione di riferimento gli immobili in argomento ricadono nella zona periferica D/3, micro zona n.16. L'ultima rilevazione registrata dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle Entrate per tale zona risale al I semestre del 2018. Stando ai dati pubblicati il valore di mercato per abitazioni di "tipo economico" aventi uno stato conservativo "normale" oscilla tra € 800 e € 1.200 al mq di superficie lorda. In considerazione delle caratteristiche della zona in esame, delle caratteristiche intrinseche dell'immobile e delle condizioni del fabbricato, si ritiene congruo assegnare un valore al mq pari a € 700,00 al mq.

In considerazione di tale valore – calcolata la consistenza dell'immobile al precedente paragrafo 12.2 – si ottiene:

$$V_{A1} = \text{mq } 84,00 \times 700/\text{mq} = \text{€ } 58.800,00$$

VALORE DI MERCATO PER COMPARAZIONE DIRETTA (V_A)

La stima del valore di mercato del bene per comparazione diretta ha reso necessaria l'acquisizione di dati relativi a beni ad esso simili, per destinazione d'uso, vetustà, superficie commerciale presso gli operatori del settore immobiliare operanti nella zona. Dai dati acquisiti discende un valore di mercato di € 750,00 al

mq. da cui risulta: $V_{A2} = \text{mq } 84,00 \times 750/\text{mq} = € 63.000,00$

Valore di mercato dell'appartamento (V_A).

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento, nelle condizioni di stato in cui si trova, è pertanto dato dalla media dei valori desunti dai metodi di stima esposti in precedenza da cui:

$$V_A = (V_{A1} + V_{A2})/2 = (€ 58.800,00 + € 63.000,00)/2 = € 60.900,00$$

* * * * *

La stima effettuata è da intendersi al netto dei lavori e delle pratiche da presentarsi per la regolarizzazione giusto quanto relazionato ai precedenti paragrafi 9.2 e 12.1. Si dovranno pertanto sottrarre al valore di mercato di € 60.900,00 i seguenti importi: € 6.230 per la regolarizzazione urbanistica/catastale ed € 3.600 per l'adeguamento dell'impianto elettrico. Da cui si ottiene:

$$€ 60.900,00 - (6.230+3.600) = 51.070,00$$

* * * * *

tale valore va ridotto nella misura del 15% per l'assenza di garanzie per vizi del bene venduto (come richiesto dal punto "t" del mandato) si ottiene così in cifra tonda il valore di:

€ 43.000,00 (quarantatremila/00)

* * * * *

14. PIANO DI VENDITA (Quesito u)

Sarà possibile mettere all'asta l'appartamento oggetto di pignoramento in

LOTTO UNICO

Piena proprietà dell'appartamento sito in Catania (Ct), Via Liguria n.19 (ex. Via Pisacane n.42), piano terzo, scala "F", interno n.8, censito al Nuovo Catasto Fabbricati al foglio 28, p.lla 2422, sub 8, cat. A/3, consist. 5 vani.

Il complessivo valore stimato per l'immobile pari a € 51.070,00 - decurtato del 15% per l'assenza di garanzie per vizi dei beni venduti (come richiesto dal punto "t" del mandato) - risulta in cifra tonda pari a:

€ 43.000,00 (quarantatremila/00)

* * * * *

15. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Quesito v)

Si produce all'allegato n. 09 la documentazione fotografica di riferimento.

* * * * *

16. CONCLUSIONI

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte e nei termini quanto richiesto dal mandato il sottoscritto rassegna la presente relazione di consulenza rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento ed approfondimento.

Acireale, 09/11/2018

Il C.T.U.

Arch. Giuseppe Mazzeo

ALLEGATI:

all. 01 - Dati del debitore esecutato;

all. 02 - Verbale di sopralluogo;

all. 03 - Visura catastale f.28 - p.lla 2422 (ex.1060) - sub 8 - Appartamento;

all. 04 - Pianta catastale f.28 - p.lla 2422 (ex.1060) - sub 8 - Appartamento;

all. 05 - Ispezioni ipotecarie appartamento;

all. 06 - Pianta progetto del 1958;

all. 07 - Abitabilità del 1962;

all. 08 - Pianta stato di fatto;

all. 09 - Documentazione fotografica.