

## RELAZIONE DEL C.T.U.

### TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA SEZIONE CIVILE



VG 305/2022 – Tribunale di Catania

G.E. Dott. Roberto Paolo Cordio

Liquidatore: Dott.ssa Maria Luciana Fragalà

Oggetto: Stima immobile facente parte del patrimonio di [REDACTED]



### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

La sottoscritta Giusi Maria Grazia Nicotra, con studio in via Torquato Tasso 27 in Trecastagni, con incarico ricevuto a mezzo PEC dalla dott.sa Fragalà, liquidatore della procedura VG 305/2022, il giorno 06 Ottobre 2023, veniva nominata consulente tecnico di ufficio nella procedura esecutiva di cui in epigrafe.

### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

Con la comunicazione, ricevuta a mezzo pec in data 06 Ottobre 2023, la Dott.sa Maria Luciana Fragalà, dava avviso che in data 20 Ottobre alle ore 15.45 sarebbero iniziate le operazioni peritali sui luoghi.

In data 20 Ottobre 2021 alle ore 15.45, la sottoscritta CTU insieme alla Dott.sa Maria Luciana Fragalà e l'avv. Saccaro, si recava sui luoghi e si dava inizio alle operazioni peritali presso il bene oggetto di pignoramento.

Veniva ispezionato il locale ad uso autorimessa del fabbricato sito in via Timoleone 116, si eseguiva rilievo architettonico e fotografico.

In data 30 Ottobre 2023, la scrivente provvede mediante l'uso di piattaforma online degli Uffici del Territorio alla richiesta di acquisizione di planimetria castale.

In data 31 Ottobre 2023, la scrivente riceveva comunicazione da parte della piattaforma online degli Uffici del Territorio, con comunicazione che l'elaborato planimetrico non è presente all'interno dell'archivio telematico del Catasto.

In caso di planimetria catastale assente al catasto, la prima cosa da fare è presentare una richiesta di rasterizzazione della eventuale planimetria non trovata.

Nel caso in cui questa procedura dovesse dare esito negativo, bisogna redigere un accatastamento per nuova variazione catastale con la clusale "Planimetria mancante". I tempi per l'accatastamento per variazione della planimetria catastale sono circa cinque giorni lavorativi.

Il costo per un accatastamento per planimetria catastale assente al catasto è, comprensivo di parcella professionale del tecnico e del costo istruttorio, pari a circa 400,00 euro, più i diritti istruttori di circa 50,00 euro.



## IDENTIFICAZIONE DEL BENE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile risulta distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Catania come di seguito riportato:

- Comune di Catania
- Catasto Fabbricati
- Via Timoleone n. 116/A
- Garage,
- N.C.E.U., F.15, p.lla 167, sub. 1, Cat. C/6, Cl. 5, mq 11, rend. € 44,88.

Alla data del 25/02/2020, data di trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare, risultavano proprietari dell'immobile indicato:

- Sig. [REDACTED] (proprietà per 1/2 in regime di comunione legale)  
C.F.: [REDACTED]
- Sig.ra [REDACTED] (proprietà per 1/2 in regime di comunione legale)  
nata a [REDACTED]  
C.F.: [REDACTED]

## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

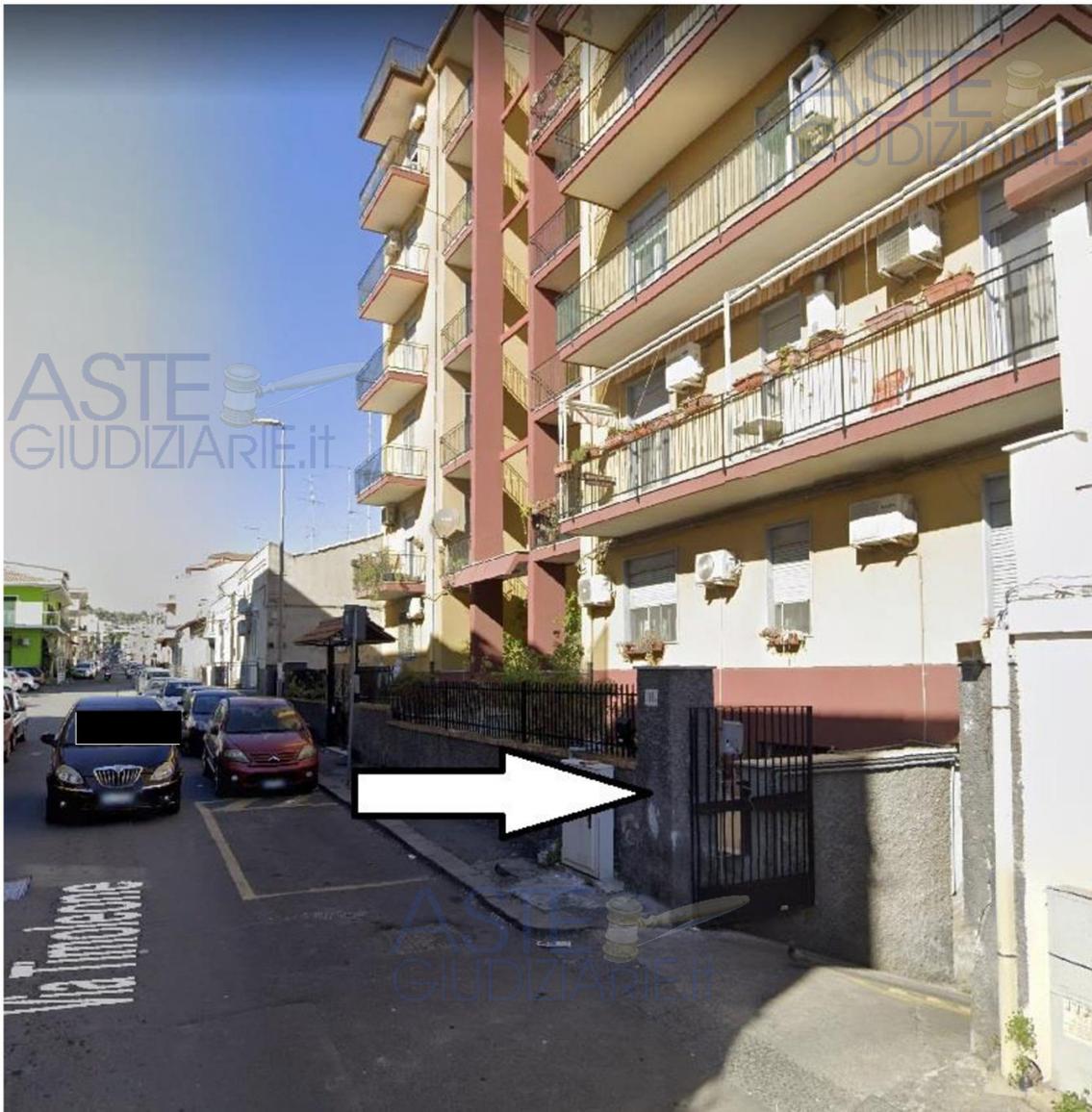
L'immobile oggetto di stima si trova in via Timoleone n. 116/A – del Comune di Catania, in una zona semicentrale della città, servita e raggiungibile attraverso ampie strade carrabili.





Via Timoleone n. 116/A





L'immobile si sviluppa su un unico livello ed è ubicato al piano seminterrato rispetto alla quota stradale, l'ingresso carrabile da via Timoleone 116/A conduce ad una corte interna sulla quale si affaccia una palazzina su due livelli fuori terra, al cui piano terra insiste una stecca di autorimesse.

L'immobile confina a sud con la corte condominiale, a nord, ad est ed a ovest con proprietà private.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

INGRESSO CARRAIO DA VIA TIMOLEONE 116/A ALLA CORTE INTERNA

Pag. 5 a 11

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CORTE INTERNA SULLA QUALE SI AFFACCIA L'INGRESSO ALL'IMMOBILE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CORTE INTERNA SULLA QUALE SI AFFACCIA L'INGRESSO ALL'IMMOBILE

Pag. 7 a 11

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



FOTO INTERNA DEL LOCALE

**L'immobile, nelle sue parti esterne (prospetto, copertura, ballatoio) si può definire in un buono stato di conservazione e non necessita di imminenti interventi di manutenzione condominiali.**

La superficie, risulta:

<b>IMMOBILE PIANO SEMINTERRATO (garage) – F. 15, p.IIa 167, sub. 1</b>		
VANO	DIMENSIONE	SUPERFICIE
garage		
<b>SUPERFICIE UTILE GARAGE</b>		<b>mq 11.00</b>

L'altezza interna netta all'intradosso è H=2.15 ml

Le pareti interne ed i soffitti sono rifiniti con intonaco civile.

Si evidenzia una presenza di umidità sulle pareti ad angolo a confine con la proprietà privata a sud ed una infiltrazione dal piano sovrastante che hanno provocato qualche distacco superficiale.

La pavimentazione è quella originale in cls.

Non sono presenti corpi illuminanti all'interno del locale, la saracinesca è manuale ed in discrete condizioni.

In conclusione, l'unità immobiliare del piano seminterrato (garage), vista la destinazione d'uso, si può definire in un discreto stato di conservazione con una minima incidenza economica relativa alle rifiniture ed evidenziando alcuni interventi per risanare l'ambiente dall'umidità della parete a contatto con il confine lato sud e dall'umidità dovuta ad infiltrazioni dal piano superiore.

#### **STIMA DELL'IMMOBILE**

Per la valutazione dell'immobile si è utilizzata la seguente metodologia.

- ✓ **Fonti di informazione**  
Le informazioni, basate su transazioni relative ad immobili simili avvenute nella zona in esame, sono state acquisite da operatori del settore e dalle quotazioni presso l'osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate accessibili dal sito [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)
- ✓ **Computo delle superfici**  
In base al sopralluogo e alle misurazioni effettuate si ottengono le seguenti superfici:

#### **STIMA SECONDO LA VALUTAZIONE DI MERCATO**

<b>IMMOBILE PIANO SEMINTERRATO (garage) – F. 15, p.IIa 167, sub. 1</b>		
VANO	DIMENSIONE	SUPERFICIE
garage		
<b>SUPERFICIE UTILE GARAGE</b>		<b>mq 11.00</b>

- **Stima secondo la valutazione del mercato**

Dalle indagini di mercato per immobili con simili caratteristiche si evidenzia un valore:

garage – piano seminterrato – min. € 10.000,00

max. € 12.000,00

o **Stima secondo la valutazione dell'OMI**

Dal risultato della banca dell'OMI – anno 2022– semestre 2, l'immobile ricade nella fascia/zona semicentrale, cod. di zona C3, tipologia box, stato conservativo normale, evidenziando un valore:

garage – piano seminterrato – min. €/mq 950,00

max. €/mq 1.400,00

**Valore di stima – unità immobiliare piano seminterrato – BOX**

Per l'unità immobiliare (Box) posta al Piano Seminterrato, si è ritenuto opportuno scegliere il valore medio, in riferimento al suo discreto stato di conservazione.

<b>UNITÀ IMMOBILIARE - PIANO SEMINTERRATO (garage) – F. 15, p.IIa 167, sub. 1</b>			
	Valore €/mq	Sup. commerciale (mq)	Valutazione €
Valutazione di mercato		11,00	11.000,00
Valutazione OMI	1.175,00	11,00	12.925,00

Eseguendo la media aritmetica dei 2 valori risulta:

valore medio  $V_m = € 11.000,00 + € 12.925,00 = € 23.925,00 / 2 = 11.962,50$

In riferimento al valore preso in considerazione si è ritenuto opportuno applicare dei coefficienti correttivi in diminuzione dovuti a piccoli interventi di manutenzione su parti interne e sugli impianti.

In definitiva si applicherà, considerato il discreto stato di conservazione con alcuni interventi per eliminare l'umidità di risalita presente, un'ubicazione in zona semicentrale, servita da strade carrabili e ben percorribili, un coefficiente correttivo di -20%. Che modifica il valore ricavato in:

valore medio  $V_m = € 11.962,50 - 20\% = € 9.570,00$

**VALORE DI STIMA: € 9.500,00 in arrotondamento**

**A detrarre eventuale spesa per accatastamento per planimetria catastale assente al catasto: 450,00 €**

**VALORE COMPLESSIVO AL NETTO DI EVENTUALI SPESE TECNICHE: € 9.050,00**

## RISULTATI SINTETICI

### CONCLUSIONI

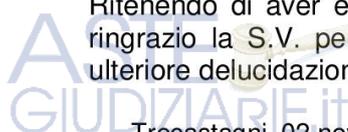


La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto.

L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione.

L'Esperto ha ispezionato personalmente l'immobile oggetto di stima.

Ritenendo di aver espletato il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.



Trecastagni, 02 novembre 2023

Il C.T.U.

(Dott. Arch. Giusi Maria Grazia Nicotra)

