

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

N° 124/2022 R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE®

G.E. DOTT.ssa CRISTIANA DELFA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DOTT. ING. STEFANIA MARCHESE

Via Acicastello 47/A, Acicastello (CT)

tel./cell. 349/6923219

e-mail stefaniamaria.marchese@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





PREMESSA E SVOLGIMENTO INCARICO

Con atto di pignoramento immobiliare notificato in data 17/02/2022, trascritto in data 22/03/2022, la **società PENELOPE SPV SRL** sottoponeva ad esecuzione forzata *con ogni accessorio, dipendenza, pertinenza, miglioria, tutto incluso e nulla escluso*, il seguente immobile:

- **Appartamento** sito in Catania, Villaggio Sant'Agata zona A N.16, composto da 5,5 vani catastali, confinante con piazza, con strada e con proprietà terzi; riportato in Catasto al Fg. 35, Part. 231, sub 2, cat. A3, classe 2 vani 5,5.

Con decreto del 05/10/2023 del GE Dott.ssa Cristiana Delfa, la sottoscritta Ing. Marchese Stefania, con studio in Via Acicastello 47/A, Aci Castello (CT), iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n.A4381 nonché all'albo dei consulenti tecnici d'ufficio al n° 2915/2003, veniva nominata Consulente tecnico d'ufficio e ne riceveva comunicazione via PEC in data 06/10/2023.

In data 14/10/2023 prestando il giuramento di rito accettava l'incarico con il mandato di rispondere ai quesiti di cui all'allegato 1 del decreto di nomina.

A seguito di richiesta di accesso agli atti, non avendo avuto risposta da parte dell'Archivio storico del Comune di Catania, in data 11/01/2024 la sottoscritta chiedeva alla S.V.I. una proroga di 30 giorni; si precisa che il CTU ha richiesto eventuale copia di documentazione urbanistica anche presso l'IACP del Comune di Catania con esito negativo in quanto *agli atti dell'Ufficio non è riscontrabile alcuna documentazione*.

In data 12/02/2024, non avendo ricevuto ancora riscontro dal Comune di Catania, il CTU chiedeva ulteriore proroga di 25 gg per il deposito della consulenza; si precisa che il deposito della suddetta istanza di proroga, per un errore formale, è stato scartato dal sistema e, pertanto, è stato inviato nuovamente in data 14/02/2024.

In data 20/02/2024, l'Ufficio dell'Archivio storico del Comune di Catania, mediante messaggio Whatsapp, inviava alla sottoscritta copia della documentazione urbanistica relativa all'immobile chiedendo la conferma di avvenuta ricezione via mail (*cfr Alleg7*).



**OPERAZIONI PERITALI**

Il CTU, previa comunicazione alle parti, fissava l'inizio delle operazioni peritali congiunto con il custode nominato in data 10/11/2023.

Alla data prefissata, la sottoscritta si recava sui luoghi effettuando i rilievi del caso.

Erano presenti, oltre la sottoscritta ed il custode nominato, entrambi i debitori identificati tramite documento d'identità.

Le operazioni svolte e le dichiarazioni rilasciate durante il sopralluogo sono state riportate nel **Verbale di sopralluogo** di cui **all'Allegato 1** della presente relazione.

Si precisa che in data 02/11/2023, su richiesta del CTU in merito a documentazione di natura tecnico/urbanistica/ipocatastale, il difensore dei debitori inviava, mediante comunicazione via mail, copia dell'atto di compravendita e di Comunicazione da parte dell'IACP che vengono riportati all'Allegato 2; nella stessa mail, il difensore inviava una perizia giurata della quale non si tenuto conto nella presente relazione in quanto non costituisce documentazione necessaria per lo svolgimento dell'incarico e che, per tal motivo, non viene allegata alla presente.

Infine il CTU, allo scopo di verificare la regolarità urbanistica dell'immobile, ha svolto indagini presso gli uffici del IACP, del Comune di Catania e dell'Agenzia del Territorio.



IDENTIFICAZIONE DEL BENE (QUESITO A)

Il bene oggetto di pignoramento consiste in un'unità immobiliare ad uso residenziale ubicata al primo piano di un fabbricato di cinque piani fuori terra, quest'ultimo, con accesso diretto dal civico N° 16 della strada pubblica attualmente denominata *Scalinata Ippocrate*.

L'edificio fa parte delle costruzioni realizzate intorno agli anni '60 dall' IACP di Catania all'interno del programma di sviluppo per l'edilizia residenziale pubblica del quartiere nel quale l'immobile pignorato è un alloggio così come definito dall'art.1 della L. 560/93.

L'unità immobiliare in esame confina ad Nord/Est e Sud/Ovest con strada pubblica, A Sud/Est e Nord/Ovest rispettivamente con appartamenti di proprietà terzi e vano scala (cfr Foto 1-2-3 Documentazione fotografica di cui all'**Alleg.8** e Planimetria all'**Alleg. 5**).

L'appartamento presenta ingresso da vano scala condominiale e, allo stato attuale, è composto da un corridoio che disimpegna un salone con angolo cottura, tre camere ed un servizio; sul lato Est è presente una veranda (cfr Foto da 4 a 12).

Vi è conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dalla documentazione prodotta, a meno di alcune difformità urbanistiche così come sarà meglio specificato al paragrafo regolarità edilizia ed urbanistica.

CORRETTEZZA DEI DATI (QUESITO B)

Il pignoramento colpisce quote spettanti ai debitori; vi è corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione.

Si segnala che, come verrà meglio specificato al *quesito G*, il numero della particella catastale relativa all'immobile pignorato ha subito una variazione d'ufficio.

TITOLARITÀ E PROVENIENZA VENTENNALE (QUESITI C/D)

L'immobile, così come da certificazione del 19/14/2022 contenuta nel fascicolo a firma della Dott. Antonio Trotta, Notaio in Pavia, e da atto notarile fornito dai debitori in sede di sopralluogo e riportato all'*Alleg.2*, è pervenuto agli stessi con *Contratto di compravendita* del 04/07/2007 a rogito Dott. Giuseppe Reina, Notaio in Catania, rep. 35581/18743 trascritto a Catania in data 14/07/2007 ai NN. 51526/29751 da potere dell'*Istituto Autonomo per le case popolari della Provincia di Catania*.
Il tutto così come di seguito riportato

- XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXX
Nato a XXXXXXXXXXXXXXX
In regime di comunione dei beni
- XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXX
Nato a [REDACTED] XXXXXXXXXXXXXXX
In regime di comunione dei beni

COM PLETEZZA DOCUM ENTAZIONE Ex ART. 567 (QUESITO E)

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa; si precisa che, come citato nella certificazione notarile a firma del Dott. Antonio Trotta e come da ispezioni ipotecarie effettuate dalla sottoscritta (*cf. Alleg.3*), stante i limiti del periodo informatizzato, la provenienza della proprietà in capo all'*Istituto Autonomo per le case popolari della Provincia di Catania*, non è stata rilevata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI (QUESITO F)

Dall'esame della certificazione notarile del 19/14/2022 in atti e come da ispezione ipotecaria effettuata dal CTU in data 30/11/2023 (cfr Alleg.3), nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, il bene risulta gravato dalle seguenti formalità da cancellare con il decreto di trasferimento:

- **Iscrizione del 15/02/2010 iscritta ai nn 8619/2814:**
Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo – Atto notarile del 11/02/2010, rep. 40721/22400 Reina Giuseppe
Quota: 1/1
A favore di Intesa San Paolo spa
Contro debitori eseguiti per la quota di ½ ciascuno
- **Trascrizione nascente da Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Catania il 22/03/2022 ai nn. 12259/9265- atto giudiziario del 21/02/2022 rep. N. 1226/2022
Quota: 1/1
A favore di Penelope SPV SRL
Contro debitori eseguiti per la quota di ½ ciascuno

N.B. Si rilevano due formalità precedenti già estinte:

- Iscrizione del 14/07/2007 iscritta ai nn 51527/14181:
Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Comunicazione di estinzione totale dell'obbligazione n. 2338 del 02/07/2008 avvenuta in data 29/05/2008- Cancellazione totale eseguita in data 03/07/2008
- Iscrizione del 03/06/2008 iscritta ai nn 32928/5990:
Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Comunicazione di estinzione totale dell'obbligazione n. 1052 del 08/03/2010 avvenuta in data 11/02/2010 - Cancellazione totale eseguita in data 15/03/2010

DATI CATASTALI (QUESITO G)

La situazione catastale attuale dell'unità immobiliare, come da *visura storica per immobile* del 17/10/2023 eseguita dal CTU e riportata all' **Allegato 4** della presente relazione, risulta la seguente:

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Superf. catast.	Rendita	Piano
	35	962	2	1	A/3	2	5,5 vani	104 Mq	€ 298,25	1

Corrispondenza catastale:

- Si precisa che con Variazione d'ufficio per *bonifica identificativo catastale* del 02/03/2016 Pratica n. CT0043268, la particella 962 sostituiva la part. 231 così come indicata nell'atto di pignoramento e, precedentemente, nell'atto di compravendita.
- I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
- La planimetria catastale, riportata all'**Alleg.5** della presente relazione, risulta conforme alla planimetria del progetto approvato ma non coincidente con l'attuale stato dei luoghi, come verrà meglio specificato al paragrafo "*Regolarità edilizia ed urbanistica*".

DESTINAZIONE URBANISTICA (QUESITO H)

La particella entro la quale è ubicato l'immobile oggetto di esecuzione, così come da *Certificato di destinazione urbanistica* rilasciato dal Comune di Catania in data 03/01/2024 (*cfr Allegato 6 C.D.U.*), è tipizzata dallo strumento urbanistico vigente come segue:

- ricade nel Piano di Zona ex legge 167 "Librino" con destinazione "ZONE RESIDENZIALI", Nucleo Q, Lotto 1, N.d.A. del P.d.Z. Librino;

Inoltre ricade:

- parte in aree individuate come bene paesaggistico ai sensi del D.lgs 42/2004 e s.m.i., art.134 lett. b) - aree di cui all'art.142 comma 1 lett. c) - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua e relative sponde per una fascia di 150 m. (Fontanarossa);
- ricade nella zona di influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa e Sigonella ai sensi dell'art. 707 del Codice della Navigazione Aerea.
- parte dell'immobile ricade in "Aree con livello di tutela 1" - Art. 20 delle N.d.A. del Piano Paesaggistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA E SANABILITÀ' (QUESITI I/J/K/L)

Si risponderà al presente quesito sulla base della documentazione inviata dall'Archivio Storico del Comune di Catania (*cf. Allegato 7*); la pratica reperita presenta parecchie lacune nella documentazione infatti, trattandosi di fascicolo di vecchia data in formato cartaceo, è probabile che, negli anni, possano essere stati perduti alcuni documenti, tuttavia è stato possibile accertare quanto segue:

- per l'intero lotto fu presentata, da parte della *Gestione Ina-Casa*, una richiesta di licenza edilizia prot. 733 del 22 Gennaio 1960 per opere di nuova costruzione nel Quartiere Zia Lisa, Lotto "B" e "D", unitamente ad un progetto per la costruzione di lotti di case popolari e relativi elaborati grafici; in quest'ultimi, l'immobile pignorato è individuato dell'Edificio "B" (*cf. TAV02- Alleg7*);
- il progetto fu approvato con provvedimento n. 519 del 03/05/1960
- il 13/01/1968 con prot. 286, l'Istituto Autonomo per le case popolari richiedeva il certificato di abitabilità per gli alloggi popolari ricadenti nella Zona D del Villaggio Sant'Agata.

L'analisi dei dati reperiti, trattandosi di documentazione incompleta, non conduce ad una elaborazione esaustiva; tuttavia, l'esame degli elementi a disposizione porta ad alcune considerazioni:

- a seguito dell'approvazione del progetto, è plausibile ipotizzare che sia stata rilasciata una licenza edilizia oggi non presente nel fascicolo.

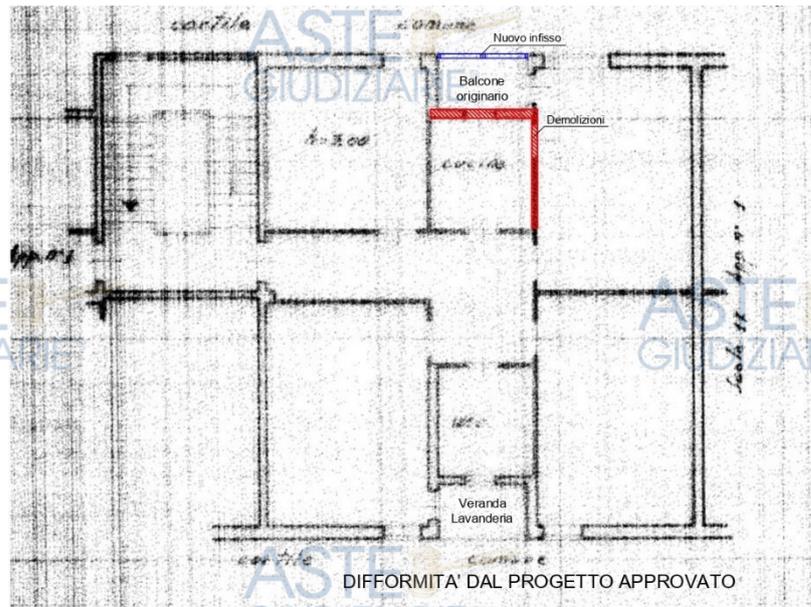
- la richiesta di certificato di abitabilità per la Zona D presente nel medesimo incartamento lascia presumere che, oltre il rilascio di licenza edilizia, sia stato depositato un collaudo e fine lavori per il progetto in quanto, in mancanza di tale documento, non sarebbe stato possibile richiedere l'abitabilità. Si precisa che, come indicato nella planimetria catastale, già nel 1967 l'immobile pignorato era stato individuato nella Zona A del Villaggio Sant'Agata, pertanto non è possibile riferire la succitata richiesta di abitabilità all'unità immobiliare in esame; tuttavia è verosimile che la medesima richiesta sia stata effettuata per la Zona A certamente inclusa nei lotti di nuova costruzione oggetto della pratica edilizia reperita. Tale ipotesi viene avvalorata dai dati riportati nel prospetto di *determinazione del prezzo di vendita* allegato al Contratto di compravendita: nel documento viene infatti riportata la data di ultimazione lavori (01/08/1962).

In base alle precedenti considerazioni e sulla scorta degli elaborati grafici allegati al progetto, ed in particolare alle planimetrie ed ai prospetti di cui alle TAV 26/27/28, è stato possibile accertare che lo stato dei luoghi presenta alcune difformità rispetto il progetto approvato.

ASTE
GIUDIZIARIE

Esclusivamente a scopo descrittivo, viene riportata una planimetria con l'individuazione delle difformità riscontrate:

- realizzazione di veranda sull'originario balcone sul lato Sud/Ovest attualmente utilizzata come lavanderia (cfr Foto 2/6).
- diversa distribuzione degli spazi interni ed ampliamento su balcone (lato Nord/Est).



Tali interventi implicano, oltre la diversa distribuzione interna, anche una variazione di prospetto in quanto è stata spostata una porzione di parete perimetrale esterna con relativo infisso (cfr Foto 3/7); pertanto, in base al progetto di costruzione approvato,

IL BENE PIGNORATO NON RISULTA CONFORME ALLA NORMATIVA EDILIZIA.

SANABILITA'

Le opere difformi sopra elencate non si trovano nelle condizioni previste dall'art. 40 c. 6 della L N° 47/85 o dell'art. 46 c. 5 del DPR 380/01 in quanto le ragioni di credito per cui si procede sono di data posteriore alla succitata legge, pertanto non risultano sanabili ai sensi del DL 269/2003.

Trattandosi di opere abusive che hanno comportato aumento di cubatura, tenuto conto della normativa e dei parametri urbanistici vigenti le stesse non risultano in alcun modo sanabili.

COSTI NECESSARI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

I costi necessari per la regolarizzazione urbanistica sono pertanto da riferirsi alle opere atte al ripristino dello stato di progetto mediante la rimozione dell'infisso e ricostruzione in posizione retrostante della muratura esterna con nuovo infisso sul prospetto Nord/Est e la rimozione degli infissi con ripristino della ringhiera nella veranda sul prospetto Sud/Ovest (cfr Foto 2).

In particolare, sulla scorta dei prezzi rilevati nel prezzario unico regionale dei lavori pubblici e dei prezzi di mercato, in separati fogli è stata effettuata un'analisi prezzi degli interventi sopra descritti comprensivi di tutte le opere di ripristino di finiture ed impianti (rivestimenti e tinteggiatura, ecc.) e costi di trasporto a scarica dei materiali di risulta. Dall'analisi effettuata è scaturito che i costi presuntivi per le lavorazioni atte all'eliminazione delle opere abusive ammontano a circa € 2.700.

In definitiva gli oneri economici presuntivi per la regolarizzazione edilizia del BENE PIGNORATO ammontano a circa € 2.700.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

**VINCOLI CONTRATTUALI**

Si ribadisce che **il bene pignorato è un alloggio realizzato in Edilizia residenziale pubblica** con richiesta di licenza edilizie del 22/01/1960.

Così come citato nel *Contratto di compravendita* del 04/07/2007, l'immobile *“viene venduto ai sensi della legge 560/93 e della legge regionale 53/94 e successive modifiche. Esso è incluso nel piano di vendita con delibera N.71 del 8 Marzo 1994, approvata dalla Regione Sicilia con decreto dell'Assessore ai LL.PP n.0300/11 in data 8 Aprile 1994 (...) non potrà essere destinato ad uso diverso da abitazione, (...) non potrà essere alienato da parte acquirente per un periodo di cinque anni dalla data di registrazione del contratto* (termine ovviamente già scaduto). Inoltre, *“in caso di vendita l'Istituto Autonomo per le case popolari della Provincia di Catania ha diritto di prelazione da esercitarsi con le modalità di cui all'art.732 cc”*.

FORMALITA', VINCOLI, ONERI E SPESE (QUESITI M/N/O)

Gli immobili pignorati, sulla scorta della documentazione reperita, non risultano gravati da formalità, vincoli e oneri, né da censo, livello o uso civico.

SPESE CONDOMINIALI E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI (QUESITO P)

Come da dichiarazioni degli stessi debitori in sede di sopralluogo, per l'intero edificio non è stato costituito un condominio; le spese inerenti le parti comuni vengono suddivise autonomamente dai proprietari delle singole unità immobiliari.

STATO DI OCCUPAZIONE (QUESITO Q)

Durante il sopralluogo, in base allo stato dell'immobile, si è potuto accertare che lo stesso è adibito a residenza stabile dei debitori ivi residenti e dai familiari.

ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA (QUESITO R)**CARATTERISTICHE POSIZIONALI ED ARCHITETTONICHE**

L'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato è ubicato nel quartiere popolare *Villaggio Sant'Agata* a ridosso di una delle strade di viabilità principale, ovvero il Viale Nitta che interseca l'asse dei servizi di collegamento con il centro della città. Sulla suddetta via sono prevalentemente concentrati gli esercizi pubblici e commerciali presenti nella zona.

Il quartiere, periferico rispetto la città, non risulta sufficientemente fornito di mezzi di trasporto e di servizi pubblici ed è totalmente privo di aree a verde.

La zona è caratterizzata da un tessuto urbano nato da un progetto di costruzione dell'intero quartiere ad opera dell'IACP di Catania con il preciso scopo di realizzare alloggi di edilizia popolare; nonostante lo sviluppo pianificato di tale quartiere, attualmente la zona mostra un alto degrado sociale ed edilizio. Il progetto della zona prevede una serie di corpi di fabbrica in linea realizzati su terrazzamenti in un terreno in forte pendenza; di conseguenza, tra le schiere di edifici, le vie sono costituite prevalentemente da scalinate di ampia larghezza.

All'immobile in esame, ubicato in uno dei suddetti corpi di fabbrica, si accede mediante la scala condominiale (scala n.16) priva di ascensore; l'abitazione presenta doppia esposizione affacciandosi su ampie strade e beneficiando, pertanto, di buona illuminazione ed aerazione.

CONSISTENZA

La consistenza dell'immobile è stata calcolata nelle condizioni di ripristino dello stato originario così come rappresentato nelle planimetrie catastali e di progetto; in tale condizione, pertanto, l'abitazione sarà costituita da quattro vani con bagno e cucina indipendente e due balconi.

Ai fini del calcolo, le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento e i calcoli sono stati effettuati operando mediante programma cad vettoriale.

Per la presente valutazione si adotterà come superficie commerciale quella data dalla "superficie esterna lorda", comprensiva cioè dei muri interni e perimetrali per intero e di quelli in comunione conteggiati per metà; i riferimenti utilizzati sono stati: la Norma UNI 10750 che stabilisce le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale e turistico e le indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) curato dell'Agenzia del Territorio.

Destinazione	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	101,00 mq	1,00	101,00 mq	3,00 m	I
Balconi	4,90 mq	0,25	1,22 mq	0,00 m	I
Totale superficie convenzionale:			Totale superficie convenzionale		

Approssimando, l'immobile ha una superficie commerciale pari a 102 mq.

PARTI COMUNI

In base alle ispezioni ed alle informazioni assunte in sede di sopralluogo, costituisce parte comune la sola scala condominiale. Si precisa che, in base alla ricerca effettuata dalla sottoscritta presso

L'Agenzia del territorio sia sulla particella 231 che sulla particella 962, si è potuto accertare che non è stato prodotto l'elaborato planimetrico indispensabile per la verifica di quanto esposto.

CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE E STATO CONSERVATIVO

L'intero edificio è stato realizzato con struttura in cemento armato, tamponamenti in laterizio e solai in laterocemento. Esternamente, sia le strutture che le finiture, versano in pessimo stato conservativo: in particolare si nota che, in alcuni punti, le strutture sono prive di copriferro lasciando scoperte porzioni di armature (cfr Foto 1-2-14-15).

L'appartamento versa in generale in buono stato conservativo ed è caratterizzato da finiture in ottimo stato conservativo e di recente realizzazione, quali:

- pavimenti e rivestimenti in grès porcellanato;
- tinteggiature con pittura idrolavabile e, negli ambienti principali, con stucco veneziano
- infissi in pvc con vetrocamera.

L'appartamento è provvisto di impianto elettrico sotto traccia non certificato, di impianto idrico funzionante e di acqua calda attualmente fornita da scaldabagno elettrico. Lo stesso risulta privo di impianto di riscaldamento ed è provvisto di impianto di climatizzazione con pompe di calore; inoltre, non essendo allacciato alla rete comunale di distribuzione del metano, l'erogazione del gas per uso domestico avviene tramite bombola Gpl.

Nel bagno, in prossimità della vasca, è stata rilevata la dismissione di alcune mattonelle: in base a quanto riscontrato dal CTU ed alle informazioni assunte in sede di sopralluogo, vi è stata un'infiltrazione d'acqua dovuta alla perdita di una tubazione. Tale problematica ha causato un danno anche al sottostante solaio che costituisce copertura del portico dell'edificio: in prossimità del portone d'ingresso, ovvero in corrispondenza del bagno dell'appartamento dei debitori, infatti, in un punto circoscritto del solaio si riscontra distacco dell'intonaco, rottura delle pignatte ed ossidazione dei ferri (Cfr foto 12-13).

A tal proposito la sottoscritta, nonostante esuli dall'incarico conferito ed esclusivamente per deontologia professionale, evidenzia che tale degrado potrebbe degenerare causando danni gravi a persone o cose e necessita, pertanto, di ripristino urgente.

Per quanto riguarda i costi delle opere atte al ripristino di tale porzione di struttura, tenuto conto dell'esiguità delle superfici e delle condizioni di manutenzione delle facciate esterne per le quali non è possibile prevedere interventi di finiture tesi a mantenere l'uniformità di posa e di colorazione, è stata effettuata in separati fogli una stima "in economia" ovvero considerando il costo della manodopera più il costo dei materiali.

In base alla suddetta analisi la stima dei costi atti al ripristino della struttura è stata valutata in € 530; tali spese costituiscono una riduzione del prezzo di vendita dell'immobile.

STIMA (QUESITO S)***Metodologia di stima e ricerca del valore unitario***

Prima di procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, si ritiene opportuno evidenziare che l'attuale condizione del mercato immobiliare è caratterizzata da una movimentazione economica ancora in via di definizione a causa anche dei più recenti decreti recanti misure di incentivazione fiscale con l'erogazione dei bonus in edilizia; ciò si ripercuote nel procedimento di stima strettamente dipendente dalla variabilità dei dati di input.

Sulla base della qualità e della quantità dei dati a disposizione, per la presente stima, è stato possibile operare secondo il **metodo sintetico comparativo** basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima (*subject*) ed immobili, individuati nel medesimo segmento di mercato, aventi caratteristiche simili e all'incirca della medesima epoca di costruzione (*comparabili*).

La scelta dei comparabili è stata effettuata mediante un'indagine sulle proposte di vendita, pubblicate nei siti internet degli operatori del settore, ritenute attendibili per precisione di informazioni tecniche e report fotografico degli immobili, e sulle quotazioni della Banca dati dell'*Osservatorio immobiliare OMI* dell'Agenzia dell'Entrate e del *Borsino Immobiliare*.

Per l'immobile in epigrafe, in particolare, all'interno del segmento di mercato individuato in una zona circoscritta limitrofa al cespite pignorato, sono stati considerati 8 campioni di immobili residenziali in vendita simili per tipologia edilizia e anno di costruzione: sul valore riscontrato è stata effettuata una riduzione, dovuta al margine di trattativa tra i prezzi di offerta ed i prezzi reali di vendita, del 10%.

Sulla scorta dell'indagine effettuata è stato ricavato, come precedentemente descritto, un valore medio di vendita pari a €/mq 612.

Tale valore è stato confrontato con le quotazioni della Banca dati dell'*Osservatorio immobiliare OMI* dell'Agenzia dell'Entrate, quale test di verifica.

L'intervallo riportato dall'OMI per la *zona Suburbana E3, microzona catastale 24; 2° semestre 2023*, per *abitazioni di tipo economico* in stato conservativo *normale* riporta valori unitari variabili da €/mq 560 a €/mq 800.

Il valore unitario ricavato risulta pertanto compreso nell'intervallo individuato dall'OMI.



Coefficienti di ponderazione

Poiché, come precedentemente evidenziato, le informazioni reperite sugli immobili comparabili riguardano dati generali ed oggettivi, al fine di considerare anche le caratteristiche intrinseche del bene pignorato è stato utilizzato il metodo comparativo per punti di merito ovvero il metodo moltiplicativo mediante matrice normalizzata. Con tale metodo, il prezzo unitario medio ottenuto viene ponderato attraverso una moltiplicazione con il coefficiente globale unico, ovvero il prodotto dei coefficienti di ponderazione che tengono conto delle caratteristiche peculiari proprie dell'immobile in esame.

Nelle tabelle successive vengono illustrati i coefficienti utilizzati:



COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI RIFERIMENTO			
Piano con ascensore			PCA
Piano senza ascensore	Primo: 0,90		PSA 0,900
Orientamento	Nessun orientamento prevalente: 1,00		ORI 1,000
Esposizione	Su più lati: 1,05		ESP 1,050
Affaccio	Su strada molto ampia: 1,05		AFF 1,050
Taglio	mq 70 ÷ mq 100: 1,00		TAG 1,000
Balconi	Con due balconi: 1,05		BAL 1,050
Distribuzione	Normale: 1,00		DIS 1,000
Luminosità	Buona: 1,05		LUM 1,050
Finitura	Buona: 1,05		FIN 1,050
Manutenzione: immobile	Buona: 1,05	+ stabile	MAN 0,950
Riscaldamento	Senza: 0,90	Scadente: 0,90	RIS 0,900
Efficienza energetica	Nella media: 1,00		EFF 1,000
Locazione	Libero: 1,00		LOC 1,000
Stabile	Civile: nella media della zona: 1,00		STA 1,000
Coefficiente correttivo per stima di locazione		0,982099	Coefficiente correttivo
			0,982099



STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Prezzo unitario medio (euro/mq)	612,00
Coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)	0,98
Riepilogo superficie complessiva (mq)	102,00

VALORE (mq) € 61.175,52

A detrarre: costi per la regolarizzazione edilizia e interventi di ripristino danni € 3.230

IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO È PARIA € 57.945.52



RIDUZIONI (QUESITO T)

Dal valore di mercato ottenuto, tenuto conto della modalità di vendita dei beni (asta giudiziaria) e della riduzione del prezzo di mercato per assenza di garanzia per vizi, **verrà applicata una riduzione del 15%** dei valori ricavati.

Valore iniziale	Riduzione	Motivazione	Valore finale
€ 57.945,52	15%	Assenza di garanzia per vizi	€ 49.253,69

In definitiva, approssimando per eccesso al migliaio più prossimo

IL VALORE STIMATO DEL BENE PIGNORATO E' PARI AD € 49.000.

OSSERVAZIONE SUL DIRITTO DI PRELAZIONE DA PARTE DELL'IACP

Come già evidenziato ai paragrafi precedenti, sulla vendita dell'immobile **esiste un diritto di prelazione a favore dell'IACP della Provincia di Catania**; a tal proposito, tra la documentazione fornita dai debitori di cui all'Allegato 2, viene riportata una comunicazione inviata agli stessi, da parte del medesimo Istituto, del 10/06/2008 con la quale veniva ribadito il diritto di prelazione in caso di vendita dell'immobile con possibilità di estinzione dietro pagamento dell'importo pari ad € 4.219,70 comprensivo di diritti ed IVA, ovvero l'importo pari al 10% sulla rendita catastale rivalutata (5%-10%), moltiplicato per cento.

In base alla documentazione prodotta, si evince che tale importo non è stato versato, ovvero che il diritto di prelazione non è stato estinto.

Pertanto, nel caso di vendita dell'immobile, per effetto della L 513/77, l'IACP dovrà riceverne prioritaria comunicazione e potrà acquistare detto immobile per un prezzo pari a quello di cessione rivalutato sulla base della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

FORMAZIONE LOTTI (QUESITO U)**LOTTO UNICO - RIEPILOGO BANDO D'ASTA****€ 49.000**

Piena proprietà di appartamento posto al primo piano di un edificio sito nella Zona A del Villaggio Sant'Agata (Catania); composto da quattro vani più accessori e dotato di due balconi per una superficie commerciale pari a Mq 102.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 962, sub 2, Categoria A3

Identificativo corpo	Superficie commerciale	Valore complessivo	Riduzioni	Totale
Appartamento	102 mq	€ 58.000	€ 9.000	€ 49.000
VALORE DI STIMA				€ 49.000

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (QUESITO V)

La relativa documentazione fotografica viene riportata all'**Allegato 8** della presente relazione.

QUOTE DI PERTINENZA (QUESITO W,X)

Il pignoramento riguarda l'intera quota di un singolo bene.



ELENCO DEGLI ALLEGATI

- ALLEGATO 1: Verbale di sopralluogo
- ALLEGATO 2: Documentazione *fornita dai debitori*
- ALLEGATO 3: Ispezioni ipotecarie; *Ag. dell'entrate*
- ALLEGATO 4: Visura storica e mappa catastali; *Ag. dell'entrate*
- ALLEGATO 5: Planimetria catastale; *Ag. dell'entrate*
- ALLEGATO 6: Certificato di destinazione urbanistica; *Ufficio tecnico Catania.*
- ALLEGATO 7: Documentazione urbanistica; *Archivio storico Comune di Catania.*
- ALLEGATO 8: Documentazione fotografica
- ALLEGATO 9: Dichiarazione di invio alle parti
- ALLEGATO 10: Elaborato peritale versione privacy.



La sottoscritta, con la presente relazione, ritiene di avere assolto l'incarico ricevuto sulla scorta della documentazione reperita.

Nel congedarsi, ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordata e rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Con Osservanza
Catania, 12/03/2024



Il C.T.U.
Dott. Ing. Stefania Marchese

