

# Tribunale di Catania

SEZIONE VI

Sezione esecuzioni immobiliari

PROCEDURA N.322/2020

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT.SSA VENERA FAZIO

PROCEDENTE:

[REDACTED]

CONTRO:

DEBITORE ESECUTATO

## RELAZIONE TECNICA FASCICOLO A



**ING. FABRIZIO ROSARIO PUGLISI**

Via Amm.Caracciolo n°15 – 95030 - Mascalucia

Tel. 3405674922

Email: [ingpuglisifabrizio@gmail.com](mailto:ingpuglisifabrizio@gmail.com)

Pec: [fabriziorosario.puglisi@ingpec.eu](mailto:fabriziorosario.puglisi@ingpec.eu)

**Tribunale di Catania**  
**Sesta sezione civile**  
**Sezione esecuzioni immobiliari**

**Relazione Tecnica**  
Fascicolo A

**Oggetto:**

Valutazione economica di:

❖ N.2 APPARTAMENTI, N.2 GARAGE, N.1 DEPOSITO, SITI IN CATANIA, VIA SANTAMARIA DI NUOVALUCE N.14

❖ N.1 ABITAZIONE, N.1 DEPOSITO, 4 LOTTI DI TERRENO, SITI IN CATANIA, CONTRADA TORRE ALLEGRA, SS114

**Localizzazione**

Catania (CT)

- Via Santa Maria di Nuovaluce
- Contrada Torre

**Procedura N.322/2020**

██████████ contro Debitore  
esecutato

**G.E Dott.ssa Venera Fazio**

Sezione esecuzioni Immobiliari

**C.T.U**

Ing. Fabrizio Rosario Puglisi  
Via Amm.Caracciolo 15- 95030 Mascalucia  
Tel. 3405674922  
Email:ingpuglisifabrizio@gmail.com  
PEC:fabriziorosario.puglisi@ingpec.eu

**File:**

322\_2020\_PT\_A

**Deposito:**

Cancelleria Sezione Esecuzioni Immobiliari

**Data:**

21/05/2024

**Timbro**



**Firma**

**Indice**

<b>Premessa .....</b>	<b>2</b>
<b>Operazioni peritali.....</b>	<b>4</b>
<b>Parte I – Identificazione e descrizione dei beni .....</b>	<b>5</b>
<b>1. Dati identificativi degli immobili .....</b>	<b>5</b>
1.1 <i>Dati catastali</i> .....	5
1.2 <i>Confini</i> .....	7
<b>2. Proprietà dei beni pignorati.....</b>	<b>8</b>
2.1 <i>Correttezza dati Pignoramento</i> .....	8
2.2 <i>Verifica quota proprietà e titolo di provenienza del ventennio</i> .....	9
<b>3. Aspetti tecnico amministrativi .....</b>	<b>11</b>
3.1 <i>Documentazione Immobile</i> .....	11
3.2 <i>Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli</i> .....	11
3.3 <i>Conformità dati catastali</i> .....	13
3.4 <i>Destinazione urbanistica</i> .....	14
3.5 <i>Regolarità urbanistica</i> .....	15
3.6 <i>Disponibilità dei beni</i> .....	18
<b>4. Descrizione immobile .....</b>	<b>19</b>
4.1 <i>Descrizione sintetica degli immobili</i> .....	19
4.2 <i>Consistenza commerciale</i> .....	25
4.2.1 <i>Criteri di misurazione della consistenza</i> .....	25
4.2.2 <i>Consistenza superficie commerciale</i> .....	26
<b>Parte II – Processo di valutazione degli immobili .....</b>	<b>28</b>
<b>5. Scopo della stima.....</b>	<b>28</b>
<b>6. Criterio e metodologia estimativa.....</b>	<b>29</b>
<b>7. Determinazione del giudizio di stima.....</b>	<b>30</b>
7.1 <i>Procedimento sintetico comparativo</i> .....	30
7.1.1 <i>Immobile n.1-2 – Garage</i> .....	30
7.1.2 <i>Immobile n.3-4-5 – Appartamenti e deposito</i> .....	33
7.1.3 <i>Immobile n.6-7-8-10-11-12 – Appartamento, deposito e terreni</i> .....	34
<b>8 Considerazioni e piano di vendita .....</b>	<b>36</b>
<b>9 Rilievo fotografico.....</b>	<b>41</b>
<b>Conclusioni.....</b>	<b>42</b>

## Premessa

In esito al decreto di nomina del 16 Gennaio 2024, l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Venera Fazio, nominava consulente tecnico nel procedimento in oggetto lo scrivente Ing. Fabrizio Rosario Puglisi, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania e dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania, che il giorno 22 Gennaio 2024, telematicamente, prestava giuramento di rito per il conferimento dell'incarico avente il seguente mandato:

*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 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;*

*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. in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica, l'esperto stimatore specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata, indicando:*

*qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti), se ante o post legge c.d. Ferrarini – Botta, L. n. 179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es., prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP, etc.); se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta, ai sensi del comma 49 bis dell'art. 31 della L. 23 dicembre 1998 n. 448, come da ultimo modificata dal Decreto Legge 23.10.2018, n.119; l'esperto stimatore determinerà, altresì, il costo dell'affrancazione dai vincoli, liquidandolo ai sensi del*

regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione)

j. 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.

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<sup>a</sup> 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. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).

m. 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;

n. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; 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;

o. 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;

p. 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;

q. 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;

r. 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 dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente 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'apporzionamento 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.

## Operazioni peritali

Lo scrivente, accettato l'incarico, dopo accurato esame dei fascicoli di parte e della documentazione ipo-catastale ritirata presso l'Agenzia del Territorio di Catania, dopo aver concordato con il custode nominato Avv. Riccardo Todaro, comunicava a mezzo telegramma del 13/02/2024 (*allegato n.1*) alla parte debitrice ed ai procuratori della parte creditrice a mezzo PEC, l'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 16/02/2024 ore 9:15 presso gli immobili pignorati siti in Catania (CT), via Santamaria di Nuovaluce. Il giorno stabilito, sui luoghi, erano presenti il custode nominato, Avv. Todaro, un suo collaboratore, il debitore esecutato e sua moglie. Le operazioni peritali si sono svolte sotto la costante presenza degli intervenuti, come da verbale di sopralluogo (*allegato n.2*).

In tale occasione è stato eseguito:

- il riscontro visivo dello stato attuale;
- il rilievo planimetrico e le misurazioni di dettaglio;
- il rilievo fotografico dello stato attuale di fatto dei luoghi;
- l'osservazione dell'ambito urbano nel quale ricade l'immobile oggetto di stima.

Si riportavano inoltre appunti tecnici in separati fogli.

Alle ore 11:30, con i presenti, il sottoscritto si è diretto vero il lotto sito in contrada Torre; tuttavia, vista l'entità degli immobili da rilevare, ha concordato con le parti un ulteriore data per il prosieguo, al 05 Marzo 2024, ore 15:30.

Il giorno stabilito, sui luoghi, erano presenti il debitore esecutato, la moglie, il figlio, conduttore del lotto, l'Avv. [REDACTED], quale legale del debitore, e l'Ing. [REDACTED], quale consulente tecnico di parte debitrice.

Alle ore 16:25 il sottoscritto dichiarava concluse le operazioni peritali, come da verbale di sopralluogo.



## Parte I – Identificazione e descrizione dei beni

### Quesito a

Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;

## 1. Dati identificativi degli immobili

### 1.1 Dati catastali



Con il pignoramento del 22/06/2020, derivante da sequestro conservativo trascritto il 12/10/2016, promosso da "Fallimento [REDACTED]", il creditore procedente, chiede di sottoporre ad esecuzione i beni (allegato n.3) così identificati:



#### Immobile n.1:

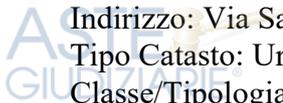
Indirizzo: Via Santamaria di Nuovaluce 14, Catania  
Tipo Catasto: Urbano  
Classe/Tipologia: (C6) Garage



Dati Catastali - Foglio: 30 Particella: 688 Sub: 10 Rendita € 69,21

#### Immobile n.2:

Indirizzo: Via Santamaria di Nuovaluce 14, Catania  
Tipo Catasto: Urbano  
Classe/Tipologia: (C6) Garage



Dati Catastali - Foglio: 30 Particella: 688 Sub: 12 Rendita € 176,63

#### Immobile n.3:

Indirizzo: Via Santamaria di Nuovaluce 14, Catania  
Tipo Catasto: Urbano  
Classe/Tipologia: (C2) deposito (catastalmente); stato dei luoghi adibito ad abitazione



Dati Catastali - Foglio: 30 Particella: 688 Sub: 5 Rendita € 226,21

#### Immobile n.4:

Indirizzo: Via Santamaria di Nuovaluce 14, Catania  
Tipo Catasto: Urbano  
Classe/Tipologia: (A3) abitazione di tipo economico



Dati Catastali - Foglio: 30 Particella: 688 Sub: 11 Rendita € 309,87





**Immobile n.5:**

Indirizzo: Via Santamaria di Nuovaluce 14, Catania  
Tipo Catasto: Urbano  
Classe/Tipologia: (C2) Deposito

Dati Catastali - Foglio: 30 Particella: 688 Sub:2 Rendita € 142,13



**Immobile n.6:**

Indirizzo: Contrada Torre, Catania  
Tipo Catasto: Urbano  
Classe/Tipologia: (A4) Appartamento di tipo popolare

Dati Catastali - Foglio: 56 Particella: 2218 Sub: Rendita € 85,22



**Immobile n.7:**

Indirizzo: Contrada Torre, Catania  
Tipo Catasto: Urbano  
Classe/Tipologia: (C2) Deposito (demolito)

Dati Catastali - Foglio: 56 Particella: 2217 Sub: Rendita € 71,12



**Immobile n.8:**

Indirizzo: Contrada Torre, Catania  
Tipo Catasto: Urbano  
Classe/Tipologia: (C2) Deposito

Dati Catastali - Foglio: 56 Particella: 2216 Sub: Rendita € 29,44



**Immobile n.9:**

Indirizzo: Contrada Torre, Catania  
Tipo Catasto: Urbano  
Classe/Tipologia: (D1) Cabina elettrica (in cessione ad e-distribuzione)

Dati Catastali - Foglio: 56 Particella: 2223 Sub: Rendita € 82,63



**NB: vista la cessione del fabbricato in oggetto ad e-distribuzione, si esclude dalla stima in oggetto**



**Immobile n.10:**

Indirizzo: Contrada Torre, Catania  
Tipo Catasto: Terreni  
Classe/Tipologia: Terreno

Dati Catastali - Foglio: 56 Particella: 2212 Sub: Reddito dominicale € 23,95 Reddito agrario € 5,68





**Immobile n.11:**

Indirizzo: Contrada Torre, Catania  
Tipo Catasto: Terreni  
Classe/Tipologia: Terreno



Dati Catastali - Foglio: 56 Particella: 2213 Sub: Reddito dominicale € 22,47 Reddito agrario € 5,42

**Immobile n.12:**

Indirizzo: Contrada Torre, Catania  
Tipo Catasto: Terreni  
Classe/Tipologia: Terreno



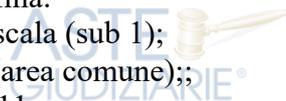
Dati Catastali - Foglio: 56 Particella: 188 Sub: Reddito dominicale € 35,44 Reddito agrario € 8,55



## 1.2 Confini

L'immobile n.1, confina:

- a *nord* con vano scala (sub 1);
- ad *est* con sub 1 (area comune);
- ad *ovest* con sub 11;
- a *sud* con particella 754.



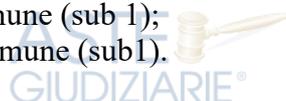
L'immobile n.2, confina:

- a *nord* con particella 740;
- ad *est* con area comune (sub 1);
- ad *ovest* con sub 5
- a *sud* con area comune (sub 1).



L'immobile n.3, confina:

- a *nord* con particella 740;
- ad *est* con sub 12;
- ad *ovest* area comune (sub 1);
- a *sud* con area comune (sub 1).



L'immobile n.4, confina:

- a *nord* con area comune (sub 1);
- ad *est* con sub 10;
- ad *ovest* area comune (sub 1);
- a *sud* con particella 754



L'immobile n.5, confina:

- a *nord* con terrapieno
- ad *est* con terrapieno;
- ad *ovest* area comune (sub 1);
- a *sud* con area comune (sub 1)



L'immobile n.6, confina:

- a *nord* con particella 2213;
- ad *est* con particella 2213;
- ad *ovest* particella 2213;
- a *sud* con particella 2213;

L'immobile n.7, non più esistente come sagoma urbana, ma solo come terreno, confina:

- a *nord* con particella 2213;
- ad *est* con particella 2213;
- ad *ovest* particella 2213;
- a *sud* con particella 2213;

L'immobile n.8, confina:

- a *nord* con particella 2213;
- ad *est* con particella 2213;
- ad *ovest* particella 2213;
- a *sud* con particella 2213;

L'immobile n.9, (escluso dalla stima)confina:

- a *nord* con particella 2215;
- ad *est* con particella 2214;
- ad *ovest* particella 2214;
- a *sud* con particella 2214;

L'immobile n.10, confina:

- a *nord* con particella 2215;
- ad *est* con particella 1317;
- ad *ovest* particella 2213;
- a *sud* con particella 188;

L'immobile n.11, confina:

- a *nord* con particella 2215;
- ad *est* con particella 2212;
- ad *ovest* particella 2214;
- a *sud* con particella 1329,188, 2216,2217,2218;

L'immobile n.12, confina:

- a *nord* con particella 2212,2213;
- ad *est* con particella 1316;
- ad *ovest* particella 1329;
- a *sud* con particella 2262, 2282, 2155;

## **2. Proprietà dei beni pignorati**

### **2.1 Correttezza dati Pignoramento**

#### **Quesito b**

Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare

accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione **sono corretti.**

## **2.2 Verifica quota proprietà e titolo di provenienza del ventennio**

### **Quesito c**

Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

### **Quesito d**

Accerti l'esatta provenienza dell/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;

Come risulta dalla certificazione notarile del 21/09/2020, a firma del notaio Iole Fichera, e dalle ispezioni ipotecarie (*allegato n.4*):

Detti immobili sono pervenuti al predetto [redacted] in forza dei seguenti titoli:

a) con riferimento agli immobili sopra descritti ai n.ri dall'1) all'11) (e pertanto salvo che con riferimento all'immobile distinto in Catasto al Foglio 56, p.lla 188), essi sono pervenuti

- da ultimo, in proprietà esclusiva, giusto atto di divisione per Notaio Maria Caterina Agosta di Catania in data 28 febbraio 2007 Rep.N.18986 Racc.N.5755, registrato a Catania in data il 23 marzo 2007 al n. 5.181 ed ivi trascritto in data 26 marzo 2007 ai nn.ri 21936/12381 di formalità, con i germani

[redacted] nato a [redacted], [redacted] nata a [redacted]

- prima in comproprietà con i predetti fratelli signori [redacted] in ragione di 1/9 indiviso ciascuno, nonché con il padre [redacted] nato a [redacted] (quest'ultimo per 3/18), per successione in morte della madre [redacted] e

deceduta [redacted] giusta Dichiarazione di Successione presentata a Catania il 21.11.2000 N.25 Vol.3621, trascritta a Catania in data 13.07.2012 ai n.ri 35673/29073 di formalità, nonché, in ragione dei residui 2/9 indivisi ciascuno per successione in morte del predetto padre [redacted] deceduto [redacted] il [redacted]

giusta Dichiarazione di Successione presentata Catania in data 16 ottobre 2006, n.48, vol 343, trascritta a Catania in data 31.3.2009 ai nn.ri 20137/12371 di formalità. Ai suddetti de cuius, quanto in oggetto era, verosimilmente, a loro volta pervenuto per titoli anteriori al ventennio;

b) con riferimento all'immobile sopra descritto al n.12) e precisamente distinto in Catasto al Foglio 56, p.lla 188, esso è pervenuto per atto di donazione per Notaio Fazio in data 06 aprile 1999 Rep.n.111617, debitamente registrato e trascritto a Catania il 4 maggio 1999 ai nn.ri 15341/11389 da [redacted] e [redacted]

[redacted] più volte generalizzati, ai quali era pervenuto

per atto di vendita per Notaio Fazio Carmelo di Catania in data 14 giugno 1993 Rep.N.94131, trascritto a Catania in data 8 luglio 1993 ai nn.ri 23929/18071 da potere dei signori [redacted]

[redacted] e [redacted]

### 3. Aspetti tecnico amministrativi

#### 3.1 Documentazione Immobile

##### **Quesito 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;*

In ottemperanza all'ex art. 567, 2° comma codice di procedura civile, il sottoscritto accedeva alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Catania per ottenere copia digitale degli atti contenuti nel fascicolo e valutare la completezza dei documenti. Ritenuto che ai sensi del sopra citato articolo di legge, la documentazione, era da ritenersi completa, si è proceduto all'istruzione della perizia.

#### 3.2 Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli

##### **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;*

Sono state effettuate dal sottoscritto delle visure meccanizzate presso il Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Catania dell'Agenzia del Territorio al fine di accertare l'esistenza di altre iscrizioni e trascrizioni oltre a quelle operate dal creditore procedente sulle unità immobiliari pignorate da cancellare con il decreto di trasferimento. Le risultanze delle ispezioni ipotecarie relative agli immobili pignorati (*allegato n.4*), sono le seguenti:

B) - che non esiste nel ventennio, anteriormente alla trascrizione dell'ordinanza di sequestro conservativo ai nn.ri 38087/29049, annotata di sentenza di condanna definitiva in data 22 giugno 2020 al n.7515 di formalità, nessuna formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievole, ad eccezione di:

a)- ipoteca legale iscritta a Catania in data 14 maggio 2008 ai nn.ri 28466/5170 di formalità a favore di Serit Sicilia SpA, Agente della Riscossione e contro [REDACTED] per l'importo 184.303,66 per un capitale di originarie Euro 92.151 83, gravante su tutti gli immobili di cui sopra;

b)- ipoteca giudiziale iscritta a Catania in data 18 novembre 2014 ai nn.ri 42646/4285 derivante da decreto ingiuntivo (Tribunale di Trento Rep.647/2014) a favore di SCANIA FINANCE ITALY S.P.A. e contro [REDACTED] per l'importo 50.000,00 per un capitale di originarie Euro 102.242,23, gravante, tra gli altri, sugli immobili di cui sopra;

c)- domanda giudiziale avente ad oggetto azione di rivendicazione trascritta in data 22.09.2016 ai nn.ri 35603/27360, a favore della signora [REDACTED] e contro [REDACTED] gravante sugli immobili di cui sopra, ad eccezione del terreno di cui al superiore n.12), particella 188 del foglio 56;

d)-ordinanza di sequestro conservativo trascritta in data 12.10.2016 ai nn.ri 38087/29049, annotata di sentenza di condanna definitiva in data 22 giugno 2020 ai n.ri 23509/7515, a favore di FALLIMENTO [REDACTED] trascritta su tutti gli immobili in oggetto;

e)- ipoteca legale iscritta a Catania in data 23.06.2005 ai nn.ri 42820/14414 a favore della MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONI TRIBUTI e contro [REDACTED] per l'importo di Euro 15.831,64 e capitale di Euro 7.915,82, gravante sul solo terreno di cui al superiore punto N.12), foglio 56, p.lla 188.

Si precisa, inoltre, che con riferimento all'originaria particella 189 foglio 56 del Catasto Terreni (ex 189/a), dalla soppressione della quale oggi sono derivate le particelle 2213 e 2212 del foglio 56 del Catasto Terreni oggetto della presente relazione, risulta trascritto atto di cessione in uso a rogito Notaio Achille Muscarà di Catania del 24 settembre 1993, Rep.47468, trascritto in data 29 settembre 1993 ai nn.32783/24903 di formalità a favore di Enel Società per azioni con sede a Roma e contro i Signori [REDACTED] e [REDACTED] genitori danti

causa dell'odierno intestatario, infra generalizzati, per la quota di un mezzo indiviso ciascuno, avente ad oggetto la superficie di metri quadrati venti ricadente nel tratto di terreno come sopra distinto in Catasto, per la durata di anni 29 dalla data di stipula della convenzione, prorogabile tacitamente fino a che permarranno i presupposti per il servizio elettrico delle utenze della zona e comunque fino a che Enel distribuirà energia elettrica in Catania.

### 3.3 Conformità dati catastali

#### **Quesito g**

*Provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;*

Per quanto attiene l'accertamento dell'accatastamento, non solo si è provveduto alla verifica della regolarità catastale ma a conferma di ciò lo scrivente, reperita tutta la documentazione catastale esistente (planimetria e visure storiche sia precedenti che aggiornate, *allegato n.3*), ha verificato il riscontro diretto con i luoghi e si evidenzia che i beni oggetto di esecuzione sono regolarmente accatastati; tuttavia, il sottoscritto, ha riscontrato delle incongruenze.

In particolare:

Per l'immobile n.2 si evidenzia:

- Diversa distribuzione degli spazi interni, con creazione bagno nella zona Ovest, dotato di finestra;

Per l'immobile n.3 si evidenzia:

- Diversa distribuzione degli spazi interni, con creazione bagno nella zona centrale, dotato di finestra; catastalmente adibito a deposito; nella realtà e nella rappresentazione catastale, vista la presenza della cucina, adibito ad abitazione;

Per l'immobile n.4 si evidenzia:

- Diversa distribuzione degli spazi interni, modifica delle finestre/porte-finestre; realizzazione tettoia con struttura in legno e veranda con pannelli rimovibili su terrazza lato Ovest; quest'ultima non inclusa nella consistenza catastale, ma facente parte del sub 1, bene comune non censibile

Per l'immobile n.6 si evidenzia:

- Diversa distribuzione degli spazi interni, con importante ampliamento dell'immobile verso Est, con ulteriore tettoia in pannello coibentato e scala di accesso al piano lastrico; si specifica inoltre che il posizionamento in mappa dello stesso fabbricato, non risulta corretto con il reale posizionamento dello stesso.

Per l'immobile n.7 si evidenzia:

- Si evidenzia che non risulta più esistente (demolito) il fabbricato così censito al catasto fabbricati; si specifica inoltre che il posizionamento in mappa dello stesso fabbricato, non risulta corretto con l'originario posizionamento dello stesso.

Per l'immobile n.10 si evidenzia:

- Sul terreno si rileva la presenza di n.2 tettoie, una adibita a ricovero serbatoio carburante, con superficie di circa 20,00 mq e struttura in ferro e lamiera grecata, ed una adibita a deposito con punto acqua e scarico, per una superficie di circa 14,00 mq, con struttura in lamiera grecata e blocchi cementizi.

Per l'immobile n.11 si evidenzia:

- Sul terreno si rileva la presenza di n.1 tettoia, con superficie di circa 152,00 mq, con struttura in ferro e lamiera grecata, adibita a deposito.

Ciò è evidenziato nelle planimetrie (*allegato n.6*), che descrivono lo stato di fatto degli immobili oggetto di stima.

### **3.4 Destinazione urbanistica**

#### **Quesito h**

*Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dell/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente*

Per quanto concerne gli immobili in questione, trattasi di fabbricati residenziali già edificati, pertanto non si è ritenuto necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica per gli

immobili siti in Via Santa Maria di Nuovaluce.

Per quanto concerne il lotto sito in Contrada Torre, è stato richiesto ed ottenuto CDU con il quale:

### SI CERTIFICA

che l'immobile, individuato al C.T. fg. 56 particelle 2212, 2213, 188, salvo più esatti confini e salvo altri vincoli aventi effetto sulle trasformazioni fisiche del territorio e sovraordinati allo stesso, è tipizzato dallo strumento urbanistico vigente come segue:

- ricadono all'interno della Riserva naturale orientata OASI DEL SIMETO - Zona "B" PRERISERVA (regolamento della Riserva - Decreto 10 maggio 1999 e s.m.i.);

Inoltre ricadono:

- 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. f) - Aree Protette (Parchi e Riserve);
- all'interno delle Z.P.S. - S.I.C. - Fiume Simeto;
- in zona interessata da Pericolosità Idraulica "P2-Pericolosità moderata" e del Rischio Idraulico "R2- Rischio medio";
- ricadono in "Aree con livello di tutela 3" - Art. 20 delle N.d.A. del Piano Paesaggistico;
- ricadono nella zona di influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa e Sigonella ai sensi dell'art.707 del Codice della Navigazione Aerea.

### 3.5 Regolarità urbanistica

#### **Quesito i-j.k**

*In caso di immobile di edilizia residenziale pubblica, l'esperto stimatore specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata, indicando: qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti), se ante o post legge c.d. Ferrarini – Botta, L. n. 179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es., prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP, etc.); se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta, ai sensi del comma 49 bis dell'art. 31 della L. 23 dicembre 1998 n. 448, come da ultimo modificata dal Decreto Legge 23.10.2018, n.119; l'esperto stimatore determinerà, altresì, il costo dell'affrancazione dai vincoli, liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione)*

*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;*

*verifici, 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.*

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

Dall'analisi della documentazione reperita ed in parte fornita dai debitori eseguiti, è emerso che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili n.1-2-3-4-5, è stato edificato in assenza di titolo edilizio; tuttavia, è stata presentata istanza di sanatoria ai sensi della L47/85 ed è stata ottenuta concessione edilizia in sanatoria 67/0397 in data 23/05/2005 registro S.C.E. 2960.

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica degli immobili, si evidenzia e si aggiunge, rispetto quanto già descritto al quesito g:

Per l'immobile n.1 si evidenzia:

- Concessione edilizia in sanatoria rilasciata come bottega, ex sub 3, originariamente unito all'attuale sub 11 (immobile n.4);

Per l'immobile n.2 si evidenzia:

- Diversa distribuzione degli spazi interni, con creazione bagno nella zona Ovest, dotato di finestra; tale immobile era identificato nella concessione edilizia in sanatoria come sub 4, originariamente bottega;

Per l'immobile n.3 si evidenzia:

- Diversa distribuzione degli spazi interni, con creazione bagno nella zona centrale, dotato di finestra; catastralmente classificato come deposito, così come dichiarato nella concessione edilizia in sanatoria; nella realtà e nella rappresentazione catastale, vista la presenza della cucina, adibito ad abitazione;

Per l'immobile n.4 si evidenzia:

- Diversa distribuzione degli spazi interni, modifica delle finestre/porte-finestre; realizzazione tettoia con struttura in legno e veranda con pannelli rimovibili su terrazza lato Ovest; quest'ultima non inclusa nella consistenza catastale, ma facente parte del sub 1, bene comune non censibile; come descritto per l'immobile n.1, tale immobile risultava unito di fatto con l'immobile n.1, con destinazione d'uso bottega, così come da concessione edilizia in sanatoria.

- In merito **all'immobile n.1 e 4**, è necessario presentare SCIA tardiva per regolarizzare il frazionamento con cambio d'uso e regolarizzare contestualmente le ulteriori modifiche interne, con oneri per circa **8.000,00 €**, compreso l'aggiornamento catastale; non si ritiene procedibile la regolarizzazione delle opere abusive realizzate nella terrazza lato Ovest in quanto non appartenenti alla consistenza dell'immobile stesso, pertanto se ne prevede la demolizione ed il ripristino, con ulteriori costi per circa **€ 1.000,00**; costi totali stimati per l'appartamento € 6.000,00; costi totali stimati per il garage € 3.000,00;
- In merito **all'immobile n.2**, è necessario presentare SCIA tardiva per regolarizzare il cambio d'uso e regolarizzare contestualmente le ulteriori modifiche interne, con oneri per circa **6.000,00 €**, compreso l'aggiornamento catastale;
- In merito **all'immobile n.3**, considerando che nei grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria, veniva già riportata la cucina, ma che nella concessione edilizia e nella relazione tecnica non veniva dichiarato come abitazione, è SCIA tardiva per regolarizzare il cambio d'uso e regolarizzare contestualmente le ulteriori modifiche interne, con oneri per circa **6.000,00 €**, compreso l'aggiornamento catastale;

Per quanto riguarda i fabbricati siti in **Contrada Torre Allegra** invece, è emerso che gli **immobili n.6-8**:

- sono stati edificati abusivamente
  - è pervenuta ordinanza di demolizione n.1864/91 del 08/06/1991
  - è stata presentata istanza per abbattimento barriere architettoniche ai sensi della L.13/89 pratica 219/91 del 25/11/1991;
  - che per essi è stata presentata istanza di sanatoria ai sensi della L.724/94 pratica 1603 prot.11906 del 27/02/1995, ancora in itinere
- Tuttavia, dal confronto con lo stato dei luoghi e gli elaborati agli atti, si evidenzia quanto già descritto al quesito q, ovvero:

Per l'immobile n.6 si evidenzia:

- Diversa distribuzione degli spazi interni, con importante ampliamento dell'immobile verso Est, con ulteriore tettoia in pannello coibentato e scala di accesso al piano lastrico; si specifica inoltre che il posizionamento in mappa dello stesso fabbricato, non risulta corretto con il reale posizionamento dello stesso, ma invertito rispetto l'immobile n.7 (part.2217);

Per ciò che riguarda l'ulteriore ampliamento rispetto i grafici della sanatoria, si prevede la demolizione e la messa in pristino, al fine di rendere gli elaborati del 1995 quantomeno conformi allo stato dei luoghi; si stimano costi per circa **7.000,00 €**; si specifica inoltre che non risultano versati gli oneri concessori e le oblazioni totali.

- Per ciò che riguarda l'originaria tettoia, oggi censita al foglio 56 part.2217 (**immobile n.7**) ma non più esistente sui luoghi, risultano:
    - ordinanza di demolizione n.197/1999 e successiva sentenza penale di condanna del 15/03/2009
    - Autorizzazione all'autodemolizione, rilasciata dal comune di Catania in data 25/03/2015
- Resta pertanto da rettificarne la consistenza catastale, demolendo la particella e riportandola al catasto terreni, con costi per circa **1.000,00€**, correggendone anche il posizionamento spaziale, attualmente scambiato con il posizionamento dell'immobile n.6 (part.2218).

Per l'immobile n.10 si evidenzia:

- Sul terreno si rileva la presenza di n.2 tettoie, una adibita a ricovero serbatoio carburante, con superficie di circa 20,00 mq e struttura in ferro e lamiera grecata, ed una adibita a deposito con punto acqua e scarico, per una superficie di circa 14,00 mq, con struttura in lamiera grecata e blocchi cementizi; tali strutture non risultano autorizzate, se ne prevede pertanto la demolizione ed il ripristino, con costi per circa **2.000€**.

Per l'immobile n.11 si evidenzia:

- Sul terreno si rileva la presenza di n.1 tettoia, con superficie di circa 152,00 mq, con struttura in ferro e lamiera grecata, adibita a deposito; tale struttura non risulta autorizzata, se ne prevede pertanto la demolizione ed il ripristino, con costi per circa **2.000€**.

Pertanto, i costi totali stimati ammontano a circa **€ 12.000,00**.

### **3.6 Disponibilità dei beni**

#### **Quesito 1**

*accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).*

Al momento dell'accesso ai luoghi da parte del CTU, gli immobili risultavano occupati dai terze persone, in assenza di titolo, come da verbale di sopralluogo del custode delegato.

## 4. Descrizione immobile

### Quesito m-n

*m. 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;*

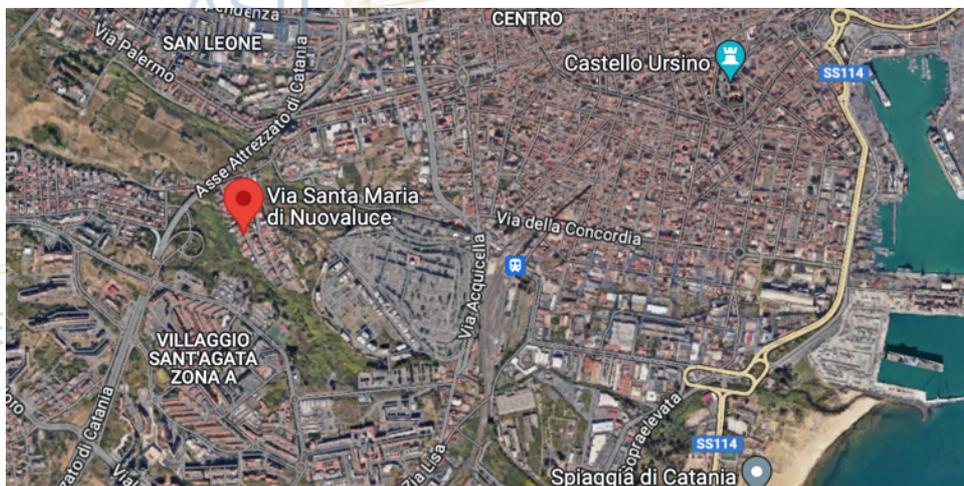
*n. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il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

### 4.1 Descrizione sintetica degli immobili

#### Inquadramento territoriale immobili 1-2-3-4-5

I beni oggetto di pignoramento, sono ubicati nella zona Sud-Ovest del comune di Catania (CT), a ridosso del quartiere Villaggio Sant'Agata. La zona è caratterizzata da alta densità abitativa; sono infatti presenti diversi immobili residenziali, per la maggior parte di natura condominiale. La zona risulta facilmente raggiungibile ma è scarsa la possibilità di parcheggio libero su strada; media presenza di verde nelle aree circostanti.

Servizi ed uffici pubblici non sono a distanza pedonale ma facilmente raggiungibili; le attività commerciali si trovano a breve distanza.



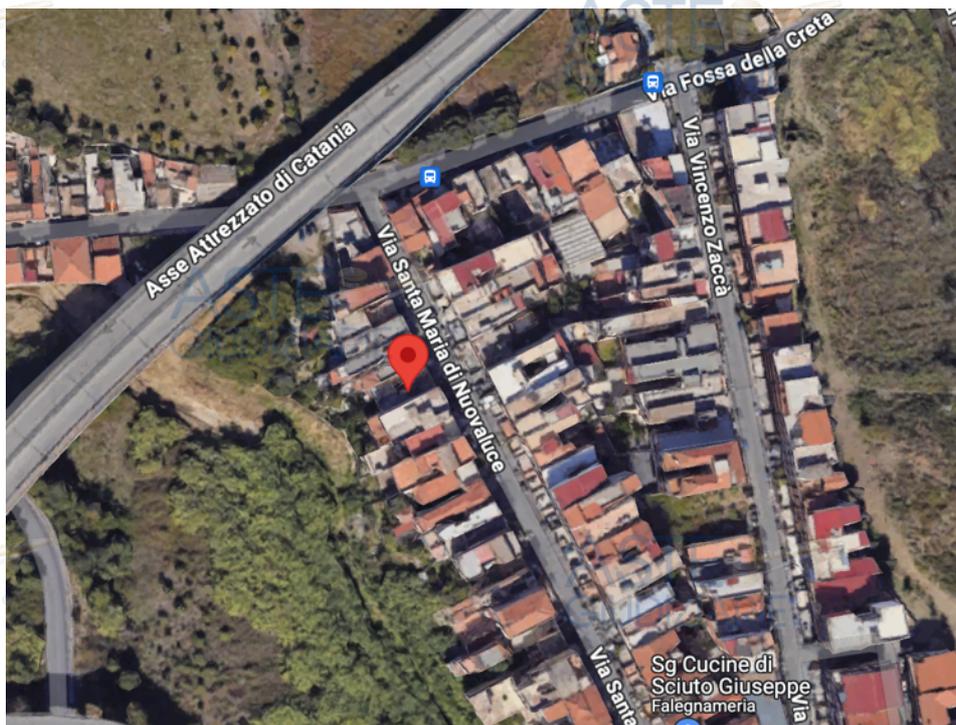


Figura 1 – Inquadramento territoriale immobili

## Descrizione immobili

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto, ubicato in Catania (CT), Via Santa Maria di Nuovaluce n14, è rappresentato da una struttura a quattro elevazioni fuori terra.

### - *Struttura*

L'edificazione dell'edificio è avvenuta negli anni 70 circa, pertanto con criteri non antisismici.

La funzione portante è assolta da travi e pilastri in c.a.

### - *Finiture esterne*

Esternamente il fabbricato risulta rifinito con tonachina color bordeaux, in medie condizioni di manutenzione; l'illuminazione esterna è presente con applique poste sulle pareti.

### - *Distribuzione e finitura interna immobili*

In particolare si riportano le consistenze dei singoli ambienti e le diverse rifiniture, attribuendo un codice ID riportato nelle planimetrie allegate (*allegato n.6*); si ha pertanto:

	ID	Ambiente	Sup. utile (mq)	Altezza utile (m)	Pavimentazione	Pittura Pareti	Annotazioni
Immobile n.1 - sub 10	1	Garage	21,00	3,5	Graniglia di marmo	Color bianco e blu	rifinitura da ripristinare

Immobile n.2 - sub 12	1	Garage	45,20	3,5	Graniglia di marmo	Color bianco e blu	
	2	Dis.	12,00	3,5	Graniglia di marmo	Color bianco e blu	porta-finestra
	3	Bagno	5,00	3,5	Gres color senape	Gres color senape	Presenza servizi e finestra

	ID	Ambiente	Sup. utile (mq)	Altezza utile (m)	Pavimentazione	Pittura Pareti	Annotazioni
Immobile n.3 - sub 5	1	Salotto	26,00	3,5	Gres panna	Color nocciola	Presenza porta-finestra e finestra
	2	Cucina	4,00	3,5	Gres panna	Color bianco	Presenza finestra
	3	Dis.	3,00	3,5	Gres panna	Color nocciola	Presenza umido da risalita
	4	Rip.	2,60	3,5	Gres panna	Color bianco	
	5	Bagno	5,00	3,5	Mattonelle color panna	Mattonelle color verde chiaro	Presenza finestra
	6	Vano	13,30	3,5	Gres panna	color sabbia	Presenza porta-finestra e dinestra

Superficie utile totale (mq): 53,90

Superficie terrazza lato Ovest (mq): 23,60

Infissi Esterni: alluminio con serranda  
 Infissi interni: Legno color mogano  
 Impianti tecnologici: Climatizzatori  
 Manutenzione: Media

	ID	Ambiente	Sup. utile (mq)	Altezza utile (m)	Pavimentazione	Pittura Pareti	Annotazioni
Immobile n.4 - sub 11	1	Salotto	25,20	3,5	Gres panna	Color bianco	Presenza porta-finestra e finestra
	2	Vano	16,70	3,5	Gres panna	Color bianco	Presenza finestra
	3	Dis.	1,70	3,5	Gres panna	Color bianco	
	4	Bagno	5,20	3,5	Gres verde	Mattonelle color bianco	Servizi, vasca e finestra
	5	Cucina	11,50	3,5	Mattonelle color nocciola	Color crema	Presenza finestra e porta-finestra

Superficie utile totale (mq): 60,30

Superficie terrazza lato Ovest (mq):

Infissi Esterni: alluminio  
 Infissi interni: Legno color panna  
 Impianti tecnologici:  
 Manutenzione: Media

	ID	Ambiente	Sup. utile (mq)	Altezza utile (m)	Pavimentazione	Pittura Pareti	Annotazioni
Immobile n.5- sub 2	1	Deposito	33,00	2,4	Cemento al grezzo	al grezzo	umido da risalita ed infiltrazioni dal piano superiore

### Inquadramento territoriale immobili 6-7-8-10-11-12

I beni oggetto di pignoramento, sono ubicati nella zona Sud-Est del comune di Catania (CT), a ridosso della zona industriale di Catania. La zona è caratterizzata da alta densità industriale; sono infatti presenti diversi capannoni industriali. La zona risulta facilmente raggiungibile ed è buona la possibilità di parcheggio libero su strada; buona presenza di verde nelle aree circostanti.

Servizi ed uffici pubblici non sono a distanza pedonale; le attività commerciali si trovano a breve distanza.



Figura 2 – Inquadramento territoriale immobili

## Descrizione immobili

L'immobile n.6, è rappresentato da una casa indipendente all'interno del più ampio piazzale di pertinenza, ubicato in Catania (CT), Contra Torre Allegra, piano terra e piano lastrico.

L'immobile n.8, è rappresentato da un locale deposito, adibito a forno.

### - Struttura

L'edificazione dell'edificio è avvenuta negli anni 70 circa, pertanto con criteri non antisismici.

La funzione portante è assolta da travi e pilastri in c.a.

### - Finiture esterne

Esternamente i fabbricati risultano rifiniti con tonachina color bianco, in cattive condizioni di manutenzione; l'illuminazione esterna è presente con illuminazione su pali posta nel piazzale antistante.

### - Distribuzione e finitura interna immobili

In particolare si riportano le consistenze dei singoli ambienti e le diverse rifiniture, attribuendo un codice ID riportato nelle planimetrie allegare (*allegato n.6*); si ha pertanto:

	ID	Ambiente	Sup. utile (mq)	Altezza utile (m)	Pavimentazione	Pittura Pareti	Annotazioni
Immobile n.6	1	Salotto/cucina	26,50	2,9	segato di marmo grigio chiaro	Color giallo	Presenza porta-finestra e finestre; in parte non oggetto di sanatoria
	2	Dis.	1,30	2,9	segato di marmo grigio chiaro	Color giallo	Presenza porta-finestra
	3	Bagno	4,00	2,9	gres color rosso	Mattonelle color bianco	servizi e piatto doccia; finestra; pittura da ripristinare
	4	Vano	14,40	2,9	Gres grigio chiaro	Color bianco	Finestre; pittura soffitto da ripristinare

Superficie utile totale (mq): 46,20  
 Superficie lastrico superiore (mq): 45,00  
 Superficie tettoia (mq): 15,00  
 Infissi Esterni: alluminio color senape  
 Infissi interni: Legno color mogano  
 Impianti tecnologici: Climatizzatori  
 Manutenzione: Scarsa



**Immobile n.7** – catastalmente tettoia; ad oggi demolita, pertanto adibito a piazzale con superficie di circa 73,00 mq.

	ID	Ambiente	Sup. utile (mq)	Altezza utile (m)	Pavimentazione	Pittura Pareti	Annotazioni
Immobile n.8	1	Deposito	13,3	3	mattonelle color grigio	bianco	umido da risalita e infiltrazioni dal soffitto



**Immobile n.10** – terreno di circa 3.199,00 mq, in parte utilizzato come stallo per rimorchi ed in parte piantumato con alberi di agrumi.

**Immobile n.11** - terreno di circa 3.000,00 mq, utilizzato come piazzale per rimorchi; in tale particella ricadono n. 3 tettoie, non regolari, di circa 20,00 mq, 14,00 mq e 152,00 mq.

**Immobile n.12** - terreno di circa 4.732,00 mq, ad uso agricolo, coltivato con alberi di agrumi.



## 4.2 Consistenza commerciale

### 4.2.1 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”, oltre alle norme UNI EN 10750 e successiva UNI EN 15773 ove applicabili; pertanto la superficie commerciale è stata determinata comprendendo:

- Per intero la superficie lorda principale/residenziale dell’immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- La superficie residenziale dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo;
- 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;
- La superficie dei balconi e delle terrazze in misura del 30% fino a 25 m<sup>2</sup>, nella misura del 10% per la quota eccedente 25 m<sup>2</sup> se comunicanti; in misura del 15% fino a 25 m<sup>2</sup> e del 5% per la quota eccedente 25 m<sup>2</sup> se non comunicanti;
- La superficie del terreno in misura del 10%, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, la parte eccedente in misura del 2%.

La superficie di cui sopra è arrotondata al metro quadrato.

#### 4.2.2 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. SI specifica che l'immobile n.5 (deposito), sarà considerato come pertinenza dell'immobile n.3 (appartamento), essendo lo stesso localizzato proprio sotto la terrazza di quest'ultimo.

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE	SUP. m <sup>2</sup>	COEFF.	SUP.COMME. m <sup>2</sup>	COND.MANUTENTIVE
Immobile n.1 garage	Superficie lorda totale	24	1	24	Medie
	<b>Totale</b>	<b>24</b>		<b>24</b>	
	<b>Totale Superficie Commerciale</b>			<b>24</b>	

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE	SUP. m <sup>2</sup>	COEFF.	SUP.COMME. m <sup>2</sup>	COND.MANUTENTIVE
Immobile n.2 Garage	Superficie lorda totale	71	1	71	Medie
	<b>Totale</b>	<b>71</b>		<b>71</b>	
	<b>Totale Superficie Commerciale</b>			<b>71</b>	

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE	SUP. m <sup>2</sup>	COEFF.	SUP.COMME. m <sup>2</sup>	COND.MANUTENTIVE
Immobile n.3 - Appartamento	Superficie interna lorda	60	1	60	Scadenti
	Deposito (immobile n.5)	37	0,5	18,5	Scadenti
	Terrazza	23	0.3<25mq 0.1>25mq	6,9	Medie
	<b>Totale</b>	<b>83</b>		<b>85,4</b>	
<b>Totale Superficie Commerciale</b>				<b>85,00</b>	

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE	SUP. m <sup>2</sup>	COEFF.	SUP.COMME. m <sup>2</sup>	COND.MANUTENTIVE
Immobile n.4 - Appartamento	Superficie interna lorda da progetto	72	1	72	Medie
	terrazza	0	0.3<25mq 0.1>25mq	0	Non incluso
	<b>Totale</b>	<b>72</b>		<b>72</b>	
<b>Totale Superficie Commerciale</b>				<b>72,00</b>	

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE	SUP. m <sup>2</sup>	COEFF.	SUP.COMME. m <sup>2</sup>	COND.MANUTENTIVE
Immobile n.6 - Appartamento	Superficie interna lorda originaria	45	1	45	Scarse
	Tettoia	15	0,1	0	Medie, abusivo
	Lastrico	45	0.3<25mq 0.1>25mq	9,5	Medie
	<b>Totale</b>	<b>105</b>		<b>5,45</b>	
<b>Totale Superficie Commerciale</b>				<b>55,00</b>	

**Immobile n.7** –superficie commerciale, come area, di circa 73,00 mq.

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE	SUP. m <sup>2</sup>	COEFF.	SUP.COMME. m <sup>2</sup>	COND.MANUTENTIVE
Immobile n.8 Deposito	Superficie lorda totale	16	1	16	Scarse
	<b>Totale</b>	<b>16</b>		<b>16</b>	
	<b>Totale Superficie Commerciale</b>			<b>16</b>	

**Immobile n.10** – terreno con superficie commerciale di circa 3.199,00 mq

**Immobile n.11** - terreno con superficie commerciale circa 3.000,00 mq

**Immobile n.12** - terreno con superficie commerciale circa 4.732,00 mq

## Parte II – Processo di valutazione degli immobili

### 5. Scopo della stima

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 eventuali variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.

## 6. 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 cioè 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, cioè 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. <sup>[L]</sup><sub>[SEP]</sub> 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 un procedimento avente per fondamento logico la <sup>[L]</sup><sub>[SEP]</sub> comparazione, di tipo diretto o sintetico. 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 prezzo unitario di beni analoghi od assimilabili.

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:

- minore di uno nel caso le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima siano inferiori al bene di riferimento
- 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.

<sup>[L]</sup><sub>[SEP]</sub> Ed infine 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.

Si specifica inoltre che gli immobili, sebbene risultino in sola proprietà superficiaria, saranno valutati sulla base della piena proprietà; successivamente verrà quindi detratta la cifra residua da versare all'ente proprietario per l'area, al fine di acquisirne la piena proprietà.

## 7. Determinazione del giudizio di stima

### 7.1 Procedimento sintetico comparativo

#### 7.1.1 Immobile n.1-2 – Garage

##### Analisi di mercato:

###### ○ Offerte di Vendita

Si rilevano n° 3 inserzioni di compravendita significativa di immobili in vendita in zona prossima all'immobile, focalizzata sul “segmento di mercato” oggetto di stima (garage) ricavando il valore unitario medio di 603,00 €/mq.

- V.Sant'Agata–340,00 €/mq
- Via fossa Creta– 780,00 €/mq
- Via Fossa Creta– 690,00 €/mq

###### ○ Agenzie immobiliari

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

$V_a =$  da 700 €/m<sup>2</sup> a 1000 €/m<sup>2</sup>

Dai valori sopra riportati si determina il valore medio di stima:

$$V_m = \frac{603 + 700 + 1000}{3} = 768,00 \frac{\text{€}}{\text{m}^2}$$

##### Determinazione del valore unitario:

$V_m =$  valore medio ricavato da indagini di mercato

$V_{mp} = V_m \times K_{glob} =$  valore medio ponderato

$V_{finale} = V_{mp} \times m^2$

con

**$K_{glob}$**  = prodotto dei coefficienti correttivi in base alla specificità dell'immobile.

E' necessario ora valutare le 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 e riportati nella tabella successiva:

- *parametro zonale*, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile da una serie di caratteristiche quali l'ubicazione, l'utenza, la posizione;
- *parametro costruttivo*, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile dalle caratteristiche strutturali, di finitura e dall'impiantistica;
- *parametro funzionale*, inteso nel senso della fruizione degli spazi interni ed esterni dell'immobile;
- *parametro urbanistico*, inteso nel senso del rispetto della normativa vigente;
- *parametro di trasformazione*, inteso nel senso di una potenzialità d'uso diversa;
- *parametro estetico – architettonico*, inteso nel senso di una qualificazione stilistica dell'immobile.

COEFFICIENTI CORRETTIVI IMMOBILE		
<p><b>Comparazione di parametri zonali</b>                      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</p>	K <sub>Z</sub> =	1
<p><b>Comparazione di parametri costruttivi</b>                      Strutturale: sono presenti fenomeni di espulsione di copriferro ; internamente all'immobile in esame sono presenti fenomeni di umidità.                      K<sub>c1</sub>                      Di finitura: le caratteristiche di finitura considerate nella media possono essere trasposte in un coefficiente K<sub>c2</sub>.                      Impiantistico: la presenza di impianti elettrici e idrici medio stato, possono essere trasposti in un coefficiente pari a K<sub>c3</sub>.</p>	K <sub>C1</sub> =	0,95
	K <sub>C2</sub> =	1
	K <sub>C3</sub> =	0,95
<p><b>Comparazione di parametri funzionali</b>                      In termini di razionale fruizione degli immobili, considerata la tipologia distributiva interna, le dimensioni dei vani e le dimensioni complessive, considerati gli spazi esterni, sembra equo considerare un coefficiente pari a K<sub>f</sub></p>	K <sub>F</sub> =	1

<p><b>Comparazione di parametri di trasformazione</b> Essendo l'immobile in questione tecnicamente non divisibile in più unità indipendenti, considerate le dimensioni, la sua conformazione planimetrica e la sua distribuzione interna, ritenuta razionale, fanno considerare buona la sua utilizzazione odierna ma modificabile. si applica pertanto un coefficiente pari a:</p>	<p><math>K_T=</math></p>	<p>1</p>
<p><b>Comparazione di parametri urbanistici</b> Definito dalla tipologia zonale consentita dalle Norme tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune e dalle conseguenti proprietà edificatorie, sia in termini 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</p>	<p><math>K_{URB}=</math></p>	<p>1</p>
<p><b>Comparazione di parametri architettonici</b> lo sviluppo architettonico dell'immobile caratterizzato da elementi costruttivi e formali discretamente proporzionate e rifinite, fa ritenere equo l'applicazione di un coefficiente pari a</p>	<p><math>K_A=</math></p>	<p>1</p>
<p><b>Comparazione del parametro giuridico</b> Inteso come adeguamento alle leggi 46/90 e successive(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: - da regolarizzare applicherà un coefficiente pari a:</p>	<p><math>K_{GIUR}=</math></p>	<p>0,95</p>
<p><b>Comparazione di parametri conservativi e manutentivi</b> Inteso come parametro di riferimento alla data di costruzione, allo stato di conservazione dello stesso, ai processi di carbonatazione delle armature ferrose (presenti), alle infiltrazioni di umidità (presenti). Tenendo conto dello stato generale di conservazione e manutenzione dell'immobile che non necessita opere di ripristino, tenuto conto della vetustà dell'immobile, delle condizioni esterne dell'immobile, sembra equo considerare un coefficiente pari a:</p>	<p><math>K_{CM}=</math></p>	<p>0,95</p>
<p><b>Comparazione del parametro tecnologico:</b> Inteso nel senso di qualificazione conferita all'immobile dalle utenze tecnologiche, alcune delle quali all'avanguardia, altre nella media. Il parametro in esame appare quindi, definibile, comparativamente ad un immobile ideale medio di riferimento, con applicazione di un coefficiente:</p>	<p><math>K_{TC}=</math></p>	<p>1</p>
<p>Dal prodotto dei valori riferiti ai coefficienti su riportati scaturisce il coefficiente <b>Kglob</b> intrinseco dell'immobile che costituisce termine di</p>	<p><math>K_{glob}</math></p>	

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.	
$K_{glob} = K_z * K_{c1} * K_{c2} * K_{c3} * K_r * K_t * K_{urb} * K_a * K_{giur} * K_{cm} * K_{tc}$	$K_{glob} = 0,815$

L'analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, ha portato alla determinazione di un coefficiente  $K_{glob} = 0,815$ , per cui si ha:

Valore medio unitario €/m <sup>2</sup>	Valore medio ponderato €/m <sup>2</sup>
768,00	626,00

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:

$$V_{mp} = 626,00 \text{ €/m}^2$$

Per cui si ritiene che il più probabile valore di stima, per via sintetica, sia pari a:

$$V_{finale, IMM1} = 626,00 \text{ €/m}^2 \times 24,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 15.024,00$$

$$V_{finale, IMM2} = 626,00 \text{ €/m}^2 \times 71,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 44.446,00$$

### 7.1.2 Immobile n.3-4-5 – Appartamenti e deposito

#### Analisi di mercato:

##### o Offerte di Vendita

Si rilevano n° 4 inserzioni di compravendita significativa di immobili in vendita in zona prossima all'immobile, focalizzata sul "segmento di mercato" oggetto di stima (appartamento) ricavando il valore unitario medio di 800,00 €/mq:

- Via S.Maria di Nuovaluce – 830,00 €/mq
- Via Zaccà– 900,00 €/mq
- Via Fossa Creta– 900,00 €/mq
- V.Sant'Agata - 570,00 €/mq

o Agenzie immobiliari

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

$V_a =$  da 600 €/m<sup>2</sup> a 800 €/m<sup>2</sup>

Dai valori sopra riportati si determina il valore medio di stima:

$$V_m = \frac{800 + 600 + 800}{3} = 733,00 \frac{\text{€}}{\text{m}^2}$$

L'analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, ha portato alla determinazione di un coefficiente  $K_{glob} = 0,815$  per cui si ha:

Valore medio unitario €/m <sup>2</sup>	Valore medio ponderato €/m <sup>2</sup>
733,00	597,00

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:

$V_{mp} = 597,00 \text{ €/m}^2$

Per cui si ritiene che il più probabile valore di stima, per via sintetica dell'immobile n.2, sia pari a:

$V_{finale, IMM 3-5} = 597,00 \text{ €/m}^2 \times 85,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 50.745,00$

$V_{finale, IMM 4} = 597,00 \text{ €/m}^2 \times 72,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 45.216,00$

### 7.1.3 Immobile n.6-7-8-10-11-12 – Appartamento, deposito e terreni

Per quanto concerne la valutazione degli immobili siti in Contrada Torre, si specifica che risultano assenti sul mercato comparabili simili al caso in oggetto. Per la determinazione del caso, ci si avvarrà del listino OMI, il quale riesce a fornire, con buona approssimazione, il valore in oggetto.

Nello specifico saranno valutati l'appartamento ed il deposito, con i valori di riferimento, e la restante superficie con valori medi di compravendite relative ai terreni non edificabili.

**Analisi di mercato:**

○ *Offerte di Vendita*

Si rilevano n° 4 inserzioni di compravendita significativa di immobili in vendita in zona prossima all'immobile, focalizzata sul "segmento di mercato" oggetto di stima (terreno non edificabile) ricavando il valore unitario medio di 4,75 €/mq:

- C.da torre allegra – 8,00 €/mq
- Strada Primosole– 3,00 €/mq
- Contrada torre allegra– 3,00 €/mq
- Passo martino - 5,00 €/mq

Considerando tuttavia che il lotto è costituito da un ampio piazzale, e da zone con terreno coltivato a frutteto, con predisposizione per l'irrigazione, si incrementa il valore medio sopra da 4,75 €/mq a **6 €/mq.**

○ *Valori OMI per casa e deposito*

Valori medi: € 350,00 – 500,00

Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già descritte, si adopererà un valore medio pari a € 400,00

Per cui si ritiene che il più probabile valore di stima, per via sintetica degli immobili sia pari

a:

$$V_{finale, IMM 6-8} = 400,00 \text{ €/m}^2 \times (55+16) \text{ m}^2 = \text{€ } 28.400,00$$

$$V_{finale, IMM 7-10-11-12} = 6,00 \text{ €/m}^2 \times (11.004) \text{ m}^2 = \text{€ } 66.024,00$$

## 8 Considerazioni e piano di vendita

### **Quesito o**

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.

### **Quesito r**

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 dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente 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

### **Quesito q**

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.

Nel caso in esame, trattasi di beni in piena proprietà pignorati per l'intero, pertanto non è necessario un progetto di divisione.

Per quanto concerne le operazioni di vendita, per garantire una migliore appetibilità commerciale, in relazione alla tipologia, alla destinazione d'uso, alle caratteristiche dei beni, si ritiene che gli immobili n.1-2-4 vadano venduti in lotti separati; gli immobili n.3-5 vadano venduti in unico lotto; che gli immobili n.6-7-8-10-11-12 vadano venduti in un unico lotto.

Si specifica inoltre il valore del compendio in euro, riportato nella successiva tabella; considerando inoltre gli oneri, quantificati al *paragrafo 3.5*, e tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato per "assenza di garanzia per vizi", in misura tra il **15% ed il 20%** del valore sopra determinato, il valore dei beni oggetto del procedimento, arrotondato a cifra intera, sarà:

Quadro sinottico stima immobili					
Lotto	Immobile	Valore medio stimato	Sottrazione spese necessarie	Riduzione per assenza di garanzia per vizi (-15%)	Valore finale
1	Garage (imm1)	€ 15.024,00	€ 3.000,00	€ 2.253,60	€ 9.800,00
2	Garage (imm 2)	€ 44.446,00	€ 6.000,00	€ 6.666,90	€ 31.800,00
3	Appartamento (imm 3) e deposito (imm 5)	50745,00	€ 6.000,00	€ 7.611,75	€ 37.100,00
4	Appartamento (imm 4)	€ 45.216,00	€ 6.000,00	€ 6.782,40	€ 32.400,00
5	Casa, deposito e terreni	€ 94.424,00	€ 12.000,00	€ 14.163,60	€ 68.300,00

**Lotto 1 (immobile n.1 - garage):**

**Piena proprietà**, di un garage (**immobile n.1**) ubicato nel comune di Catania, Via Santa Maria di Nuovaluce n.14, in zona periferica. Medio il contesto abitativo e buon collegamento viario con le arterie stradali che portano alle zone centrali.

Il garage è costituito da un unico ambiente, dotato di saracinesca elettrica.

L'immobile è regolarmente accatastato, ed è censito al Catasto Fabbricati al foglio 30, part 688, sub 10.

Dall'analisi della documentazione reperita ed in parte fornita dai debitori eseguiti, è emerso che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili n.1-2-3-4-5, è stato edificato in assenza di titolo edilizio; tuttavia, è stata presentata istanza di sanatoria ai sensi della L47/85 ed è stata ottenuta concessione edilizia in sanatoria 67/0397 in data 23/05/2005 registro S.C.E. 2960.

Per l'immobile n.1 si evidenzia:

- Concessione edilizia in sanatoria rilasciata come bottega, ex sub 3, originariamente unito all'attuale sub 11 (immobile n.4), da regolarizzare, con costi stimati per circa € 3000,00; La superficie commerciale pari a circa 24,00 mq.

**Valore a base d'asta lotto 1- (immobile n.1):**

$V_{finale} = € 9.800,00$  (diconsi euro novemilaottocento/00)

**Lotto 2 (immobile n.2 - garage):**

**Piena proprietà**, di un garage (**immobile n.2**) ubicato nel comune di Catania, Via Santa Maria di Nuovaluce n.14, in zona periferica. Medio il contesto abitativo e buon collegamento viario con le arterie stradali che portano alle zone centrali.

Il garage è costituito da un ampio ambiente, dotato di saracinesca elettrica, oltre disimpegno e bagno.

L'immobile è regolarmente accatastato, ed è censito al Catasto Fabbricati al foglio 30, part 688, sub 12.

Dall'analisi della documentazione reperita ed in parte fornita dai debitori eseguiti, è emerso che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili n.1-2-3-4-5, è stato edificato in assenza di titolo edilizio; tuttavia, è stata presentata istanza di sanatoria ai sensi della L47/85 ed è stata ottenuta concessione edilizia in sanatoria 67/0397 in data 23/05/2005 registro S.C.E. 2960.

Per l'immobile n.2 si evidenzia:

- Diversa distribuzione degli spazi interni, con creazione bagno nella zona Ovest, dotato di finestra; tale immobile era identificato nella concessione edilizia in sanatoria come sub 4, originariamente bottega; costi stimati pari a circa € 6.000,00.

La superficie commerciale pari a circa 72,00 mq.

**Valore a base d'asta lotto 2- (immobile n.2 ):**

$V_{finale} = € 31.800,00$  (diconsi euro trentunomilaottocento/00)

**Lotto 3 (immobile n.3 appartamento e immobile n.5 – deposito):**

**Piena proprietà**, di un appartamento (**immobile n.3**) e di un deposito (**immobile n.5**) ubicati nel comune di Catania, Via Santa Maria di Nuovaluce n.14, in zona periferica. Medio il contesto abitativo e buon collegamento viario con le arterie stradali che portano alle zone centrali.

L'appartamento è costituito da un ampio soggiorno, piccola cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno e stanza da letto, oltre terrazzino a livello e deposito al piano seminterrato.

Gli immobili sono regolarmente accatastati, e sono censiti al Catasto Fabbricati al foglio 30, part 688, sub 5 e sub 2.

Dall'analisi della documentazione reperita ed in parte fornita dai debitori eseguiti, è emerso che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili n.1-2-3-4-5, è stato edificato in assenza di titolo edilizio; tuttavia, è stata presentata istanza di sanatoria ai sensi della L47/85 ed è stata ottenuta concessione edilizia in sanatoria 67/0397 in data 23/05/2005 registro S.C.E. 2960.

Per l'immobile n.3, si evidenzia:

- Diversa distribuzione degli spazi interni, con creazione bagno nella zona centrale, dotato di finestra; catastralmente classificato come deposito, così come dichiarato nella concessione edilizia in sanatoria; nella realtà e nella rappresentazione catastale, vista la presenza della cucina, adibito ad abitazione; costi stimati pari a circa € 6.000,00.

La superficie commerciale pari a circa 85,00 mq.

**Valore a base d'asta lotto 3- (immobile n.3-5):**

$V_{finale} = € 37.100,00$  (diconsi euro trentasettemilacento/00)

**Lotto 4 (immobile n.4 appartamento):**

**Piena proprietà**, di un appartamento (**immobile n.4**) ubicato nel comune di Catania, Via Santa Maria di Nuovaluce n.14, in zona periferica. Medio il contesto abitativo e buon collegamento viario con le arterie stradali che portano alle zone centrali.

L'appartamento è costituito da due vani, disimpegno, bagno e cucina, oltre terrazza a livello (non inclusa nella consistenza catastale).

L'immobile è regolarmente accatastrato, e risulta censito al Catasto Fabbricati al foglio 30, part 688, sub 11.

Dall'analisi della documentazione reperita ed in parte fornita dai debitori eseguiti, è emerso che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili n.1-2-3-4-5, è stato edificato in assenza di titolo edilizio; tuttavia, è stata presentata istanza di sanatoria ai sensi della L47/85 ed è stata ottenuta concessione edilizia in sanatoria 67/0397 in data 23/05/2005 registro S.C.E. 2960.

Per l'immobile n.4 si evidenzia:

- Diversa distribuzione degli spazi interni, modifica delle finestre/porte-finestre; realizzazione tettoia con struttura in legno e veranda con pannelli rimovibili su terrazza lato Ovest; quest'ultima non inclusa nella consistenza catastale, ma facente parte del sub 1, bene comune non censibile; come descritto per l'immobile n.1, tale immobile risultava unito di fatto con l'immobile n.1, con destinazione d'uso bottega, così come da concessione edilizia in sanatoria; costi stimati pari a circa € 6.000,00.

La superficie commerciale pari a circa 72,00 mq.

**Valore a base d'asta lotto 4- (immobile n.4):**

$V_{finale} = € 32.400,00$  (diconsi euro trentaduemilaquattrocento/00)

**Lotto 5 (immobile n.6-7-8-10-11-12 appartamento, deposito e terreni):**

**Piena proprietà**, di un appartamento (**immobile n.6**), di un deposito (**immobile n.8**) e di aree di terreno (immobili n.7-10-11-12) ubicati nel comune di Catania, Contrada Torre Allegra, SS114, in zona periferica. Medio il contesto abitativo e buon collegamento viario con le arterie stradali che portano alle zone centrali.

L'appartamento è costituito da due vani, disimpegno, bagno e cucina, oltre lastrico solare sovrastante; il deposito è costituito da un unico ambiente.

Gli immobili sono regolarmente accatastati, e risultano censiti al Catasto Fabbricati al foglio 56, part 2218-2216-2217 ed al catasto terreni part.2212-2213-188.

Per quanto riguarda i fabbricati siti in **Contrada Torre**, è emerso che gli **immobili n.6-8**:

- sono stati edificati abusivamente
- è pervenuta ordinanza di demolizione n.1864/91 del 08/06/1991
- è stata presentata istanza per abbattimento barriere architettoniche ai sensi della L.13/89 pratica 219/91 del 25/11/1991;
- che per essi è stata presentata istanza di sanatoria ai sensi della L.724/94 pratica 1603 prot.11906 del 27/02/1995, ancora in itinere

Tuttavia, dal confronto con lo stato dei luoghi e gli elaborati agli atti, si evidenzia quanto già descritto al quesito q, ovvero:

Per l'immobile n.6 si evidenzia:

- Diversa distribuzione degli spazi interni, con importante ampliamento dell'immobile verso Est, con ulteriore tettoia in pannello coibentato e scala di accesso al piano lastrico; si specifica inoltre che il posizionamento in mappa dello stesso fabbricato, non risulta corretto con il reale posizionamento dello stesso, ma invertito rispetto l'immobile n.7 (part.2217);

Per ciò che riguarda l'ulteriore ampliamento rispetto i grafici della sanatoria, si prevede la demolizione e la messa in pristino, al fine di rendere gli elaborati del 1995 quantomeno conformi allo stato dei luoghi; si stimano costi per circa **7.000,00 €**; si specifica inoltre che non risultano versati gli oneri concessori e le oblazioni totali.

- Per ciò che riguarda l'originaria tettoia, oggi censita al foglio 56 part.2217 (**immobile n.7**) ma non più esistente sui luoghi, risultano:
  - ordinanza di demolizione n.197/1999 e successiva sentenza penale di condanna del 15/03/2009
  - Autorizzazione all'autodemolizione, rilasciata dal comune di Catania in data 25/03/2015

Resta pertanto da rettificarne la consistenza catastale, demolendo la particella e riportandola al catasto terreni, con costi per circa **1.000,00€**, correggendone anche il posizionamento spaziale, attualmente scambiato con il posizionamento dell'immobile n.6 (part.2218).

Per l'immobile n.10 si evidenzia:

- Sul terreno si rileva la presenza di n.2 tettoie, una adibita a ricovero serbatoio carburante, con superficie di circa 20,00 mq e struttura in ferro e lamiera grecata, ed una adibita a deposito con punto acqua e scarico, per una superficie di circa 14,00 mq, con struttura in lamiera grecata e blocchi cementizi; tali strutture non risultano autorizzate, se ne prevede pertanto la demolizione ed il ripristino, con costi per circa **2.000€**.

Per l'immobile n.11 si evidenzia:

- Sul terreno si rileva la presenza di n.1 tettoia, con superficie di circa 150,00 mq, con struttura in ferro e lamiera grecata, adibita a deposito; tale struttura non risulta autorizzata, se ne prevede pertanto la demolizione ed il ripristino, con costi per circa **2.000€**.

Pertanto, i costi totali stimati ammontano a circa **€ 12.000,00**.

La superficie commerciale dell'appartamento pari a circa 55,00 mq, del deposito pari a circa 16,00 mq e la'rea occupata dal terreno residuo, pari a circa 11.075,00 mq

**Valore a base d'asta lotto 5- (immobile n.6-7-8-10-11-12):**

**$V_{finale} = € 68.300,00$  (diconsi euro sessantottomilatrecento00)**

## **9 Rilievo fotografico**

### ***Quesito p***

*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.*

Per quanto concerne la documentazione fotografica esterna ed interna dell'immobile pignorato, si riporta, su file RF allegato alla presente relazione, la documentazione fotografica in formato digitale, che riproduce lo stato di fatto attuale esterno ed interno degli immobili pignorati (*allegato n.8*). Le planimetrie catastali, sono riportate invece nell'*allegato n.3*.

## 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 pignorato**, sia il seguente:

Quadro sinottico stima immobili					
Lotto	Immobile	Valore medio stimato	Sottrazione spese necessarie	Riduzione per assenza di garanzia per vizi (-15%)	Valore finale
1	Garage (imm1)	€ 15.024,00	€ 3.000,00	€ 2.253,60	€ 9.800,00
2	Garage (imm 2)	€ 44.446,00	€ 6.000,00	€ 6.666,90	€ 31.800,00
3	Appartamento (imm 3) e deposito (imm 5)	€ 50.745,00	€ 6.000,00	€ 7.611,75	€ 37.100,00
4	Appartamento (imm 4)	€ 45.216,00	€ 6.000,00	€ 6.782,40	€ 32.400,00
5	Casa, deposito e terreni	€ 94.424,00	€ 12.000,00	€ 14.163,60	€ 68.300,00

*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. Ing. Fabrizio Rosario Puglisi, rassegna la presente al giudizio dell'Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Venera Fazio e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o ulteriori adempimenti in merito alla presente, ringraziando per la fiducia accordata.*

Catania, 21 Maggio 2024.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Fabrizio Rosario Puglisi

La presente Relazione Tecnica, per disposizione sul rispetto della privacy dei debitori esecutati è suddivisa in due distinti fascicoli contenenti le seguenti trattazioni:

**Fascicolo A** contenente:

- Relazione di consulenza tecnica

**Fascicolo B** contenente:

- Verbale di sopralluogo
- Comunicazione alle parti
- Dati dell'immobile

**Si allegano inoltre separatamente ai fascicoli A e B**

- Foglio contenente le generalità dei debitori esecutati
- Nota spese e competenze del CTU.

Sono allegati alla presente e ne costituiscono parte integrante:

1. Comunicazione alle parti.
2. Verbale di sopralluogo.
3. Visure catastali, planimetrie catastali.
4. Relazione notarile e visure ipotecarie.
5. Documentazione urbanistica.
6. Planimetria degli immobili, stato di fatto.
7. Titoli di provenienza.
8. Rilievo fotografico su file RF.
9. Attestazione di avvenuto invio della Relazione Tecnica alle parti.