

Tribunale di Catania

SEZIONE VI

Sezione esecuzioni immobiliari

PROCEDURA N.979/2019

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT.SSA VENERA FAZIO

PROCEDENTE:

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.,
OGGI AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY
SPA

CONTRO:

DEBITORE ESECUTATO

RELAZIONE TECNICA FASCICOLO A



ING. FABRIZIO ROSARIO PUGLISI

Via Amm.Caracciolo n°15 – 95030 - Mascalucia

Tel. 3405674922

Email: ingpuglisifabrizio@gmail.com

Pec: fabriziorosario.puglisi@ingpec.eu

Tribunale di Catania

Sesta sezione civile

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione Tecnica

Fascicolo A

Oggetto:

Valutazione economica di:

- ❖ Appartamento per civile abitazione, Viale Bummacaro n.7/m, piano secondo
- ❖ Garage, Viale Bummacaro n.7/m, piano terra

Localizzazione

Catania (CT)

- Viale Bummacaro

Procedura N.979/2019

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., OGGI
AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA
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:

979_2019_PT_A

Deposito:

Cancelleria Sezione Esecuzioni Immobiliari

Data:

16 Ottobre 2022

Timbro



Firma





Indice

Premessa	2
Operazioni peritali.....	4
Parte I – Identificazione e descrizione dei beni	4
1. Dati identificativi degli immobili	5
1.1 <i>Dati catastali</i>	<i>5</i>
1.2 <i>Confini.....</i>	<i>6</i>
2. Proprietà dei beni pignorati.....	7
2.1 <i>Correttezza dati Pignoramento</i>	<i>7</i>
2.2 <i>Verifica quota proprietà e titolo di provenienza del ventennio.....</i>	<i>7</i>
3. Aspetti tecnico amministrativi	8
3.1 <i>Documentazione Immobile.....</i>	<i>8</i>
3.2 <i>Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli</i>	<i>8</i>
3.3 <i>Conformità dati catastali</i>	<i>10</i>
3.4 <i>Destinazione urbanistica</i>	<i>11</i>
3.5 <i>Regolarità urbanistica.....</i>	<i>11</i>
3.6 <i>Disponibilità dei beni</i>	<i>12</i>
4. Descrizione immobile	13
4.1 <i>Descrizione sintetica degli immobili</i>	<i>13</i>
4.2 <i>Consistenza commerciale</i>	<i>19</i>
4.2.1 <i>Criteri di misurazione della consistenza.....</i>	<i>19</i>
4.2.2 <i>Consistenza superficie commerciale</i>	<i>20</i>
Parte II – Processo di valutazione degli immobili	21
5. Scopo della stima.....	21
6. Criterio e metodologia estimativa.....	22
7. Determinazione del giudizio di stima.....	23
7.1 <i>Procedimento sintetico comparativo</i>	<i>23</i>
7.1.1 <i>Immobile n.1-3-5 – Appartamenti</i>	<i>23</i>
7.1.2 <i>Immobile n.2-4-6– Garage</i>	<i>26</i>
8 Formulazione del giudizio di stima	28
9 Considerazioni e piano di vendita	28
10 Rilievo fotografico.....	31
Conclusioni.....	32



Premessa

In esito al decreto di nomina del 28 Maggio 2022, 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 16 Giugno 2022, 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

G.E Dott.ssa Venera Fazio

C.T.U. Ing. Fabrizio Puglisi

2

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^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 dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

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, comunicava a mezzo raccomandata A/R del 24/06/2022 (*allegato n.1*) alla parte debitrice ed ai procuratori della parte creditrice a mezzo PEC, l'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 11/07/2022 ore 9:00 presso gli immobili pignorati siti in Catania (CT). Il giorno stabilito, sui luoghi, non era presente alcun dei convocati, pertanto non è stato possibile accedere agli immobili; tuttavia, il sottoscritto, contattando l'Amm. Di Condominio [REDACTED], è riuscito a identificare e contattare gli inquilini occupanti gli immobili oggetto della procedura, concordando le operazioni nei giorni 26 Luglio 2022 e 01 Agosto 2022, come da verbali di sopralluogo. 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. Terminato il sopralluogo, veniva chiuso il verbale di sopralluogo (*allegato n.2*).

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

G.E Dott.ssa Venera Fazio

C.T.U. Ing. Fabrizio Puglisi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 Immobiliare promosso da “BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.,- AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA” del 21/12/2019, trascritto il 18/03/2020, che ha dato origine al procedimento n.979/2019, il creditore procedente, chiede di sottoporre ad esecuzione i beni (allegato n.3) così identificati:



Immobile n.5:

Indirizzo: Viale Bummacaro n.7, Catania
Tipo Catasto: Urbano
Classe/Tipologia: (A3) Abitazione di tipo economico

Dati Catastali - Foglio: 37 Particella: 744 Sub: 6 Rendita € 419,62

Immobile n.6:

Indirizzo: Viale Bummacaro n.7, Catania
Tipo Catasto: Urbano
Classe/Tipologia: (C6) Box auto

Dati Catastali - Foglio: 37 Particella: 744 Sub: 48 Rendita € 45,55

1.2 Confini



L'immobile n.5, confina:

- a *nord* con corte comune piano terra;
- ad *est* con vano scala;
- ad *ovest* con come comune piano terra;
- a *sud* con sub 5 e corte piano terra.

L'immobile n.6, confina:

- a *nord* con corsia di manovra;
- ad *est* con corsia di manovra;
- ad *ovest* con vano scala;
- a *sud* con sub 49.

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**.

Si evidenzia tuttavia come gli immobili, di fatto intestati alla Società debitrice esecutata, risultino assegnati, consegnati ed effettivamente occupati da terzi, come meglio specificato nel par. 3.6 –

Disponibilità dei beni.

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 23/06/2020, a firma del notaio Maurizio Lunetta, dalle ispezioni ipotecarie (*allegato n.4*) e dai titoli di provenienza richiesti dal sottoscritto (*allegato n.7*):

- **La piena proprietà superficiaria dell'intero compendio** è pervenuta alla società debitrice esecutata, per atto di convenzione amministrativa del 16/01/2006 in notaio Reina Giuseppe

rep.31058/15999 trascritto il 08/02/2006 ai nn.8338/4411, e successivo atto di convenzione aggiunta del 09/07/2007 ai nn.51528/29752, da potere di Comune di Catania;

- A quest'ultimo, il terreno su cui è stato edificato il fabbricato, è pervenuto in piena proprietà per atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 01/12/1980 in notaio Francesco Attaguile trascritto il 29/12/1980 ai nn.46013/38838 da potere [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:

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**, trascritto il 18.03.2020 ai nn. 15110/8172, nascente da verbale di pignoramento immobili del 21.12.2019, Ufficiale Giudiziario Corte D'appello di Catania, rep. n° 12398, a favore della **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena - codice fiscale 00884060526** e contro [REDACTED]

avente

per oggetto quota dell'intero in piena proprietà superficaria di

- Abitazione di tipo economico (A3) in Catania foglio 37 particella 744 sub.6
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Catania foglio 37 particella 744 sub.48

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- **IPOTECA VOLONTARIA**, iscritta il 10.10.2007 ai nn. 68289/18620, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 08.10.2007 ai rogiti del Notaio Reina Giuseppe da Catania, rep. n° 36060/19101, a favore della **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena - codice fiscale 00884060526** e contro [REDACTED]

ipotecario di € [REDACTED] ed un capitale di [REDACTED] Durata 15 anni avente per oggetto

quota dell'intero in piena proprietà superficaria di:

- Ente urbano in Catania foglio 37 particella 342 sub.170

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- In data 07.06.2011 ai nn. 31039/4309 di frazionamento in quota

Frazione n. 10 per un montante di € [REDACTED] attribuita a

foglio 37 particella 744 sub.6

foglio [REDACTED]

Frazione n. 25 per un montante di € [REDACTED] attribuita a

foglio [REDACTED]

foglio [REDACTED]

Frazione n. 34 per un montante di € [REDACTED] attribuita a

foglio 37 particella 744 sub.6

foglio 37 particella 744 sub.48

- In data 07.06.2011 al n. 4308 di erogazione a saldo

- **IPOTECA VOLONTARIA**, iscritta il 10.10.2007 ai nn. 68290/18621, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 08.10.2007 ai rogiti del Notaio Reina Giuseppe da Catania, rep. n° 36061/19102, a favore della **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena - codice fiscale 00884060526** e contro la [REDACTED]

ipotecario di € [REDACTED] 8, per un montante

a quota dell'intero in piena proprietà superficaria di:

- Ente urbano in Catania foglio 37 particella 342 sub.170

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 07.06.2011 ai nn. 31041/4311 di frazionamento in quota

Frazione n. 10 per un montante di € [REDACTED] attribuita a

foglio [REDACTED]

foglio 37 particella 744 sub.6

Frazione n. 25 per un montante di € [REDACTED] attribuita a

foglio [REDACTED]

foglio [REDACTED]

Frazione n. 34 per un montante di € [REDACTED] attribuita a

foglio 37 particella 744 sub.6

foglio 37 particella 744 sub.48

- In data 07.06.2011 al n. 4310 di erogazione a saldo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



- **IPOTECA VOLONTARIA**, iscritta il 24.05.2010 ai nn. 31913/8419, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 18.05.2010 ai rogiti del Notaio Reina Giuseppe da Catania, rep. n° 41156/22731, a favore della **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** con sede in Siena - codice fiscale 00884060526 e contro l' [REDACTED]

[REDACTED] per un montante [REDACTED]. Durata 20 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà superficaria di:

- Ente urbano in Catania foglio 37 particella 342 sub.170

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 07.06.2011 ai nn. 31043/4313 di frazionamento in quota

Frazione n. 16 per un montante di € [REDACTED] attribuita a

foglio 37 pa

foglio 37 pa

Frazione n. 22 per un montante di € [REDACTED] attribuita a

foglio 37 particella 744 sub.6

foglio 37 particella 744 sub.48

- In data 02.05.2013 ai nn. 23486/2556 di frazionamento in quota

Frazione n. 1 per un montante di € [REDACTED] attribuita a

foglio 37 particella 44 sub.1

foglio 37 particella 44 sub.41

- In data 02.05.2013 ai nn. 23487/2557 di restrizione di beni

Libera foglio 37 particella 44 sub.17

Libera foglio 37 particella 44 sub.57

- In data 17.06.2010 al n. 5602 di erogazione parziale

- In data 07.06.2011 al n. 4312 di erogazione a saldo

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.3 si evidenzia:

- Demolizione parete non portante tra cucina e salone;

Per l'immobile n.5 si evidenzia:

- Demolizione parete non portante del vano cucina;

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 del/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 in oggetto.

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;

verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01 , chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003 ,indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. 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 coinquilini assegnatari, è emerso che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili è stato edificato in virtù di concessione edilizia n.7/0441 del 02/08/2006, lotto 8/a del piano di Zona Librino.

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

Per l'immobile n.3 si evidenzia:

- Demolizione parete non portante tra cucina e salone;

Per l'immobile n.5 si evidenzia:

- Demolizione parete non portante del vano cucina;

Per la regolarizzazione di quanto descritto, è possibile procedere alla regolarizzazione presentando apposita CILA tardiva, con pagamento di sanzione amministrativa per € 1.000,00, oltre onorario del tecnico, stimando costi totali, compreso l'aggiornamento catastale, di circa € 2.000,00 per ognuno degli immobili da regolarizzare.

3.6 Disponibilità dei beni

Quesito 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).

Al momento dell'accesso ai luoghi da parte del CTU, gli immobili risultavano occupati da terzi, ed in particolare:

- C
- c
- t
- a
- C
- S

- Gli immobili n.5 e n.6, risultavano occupati dalla famiglia di uno dei soci assegnatari della società debitrice esecutata, come da verbale di consegna in allegato.

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

I beni oggetto di pignoramento, sono ubicati nella zona Ovest del Comune di Catania (CT), zona Librino, ma nelle immediate vicinanze del centro del comune. 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 ed è buona la possibilità di parcheggio libero su strada; buona presenza di verde.

Servizi ed uffici pubblici sono a distanza pedonale, tra cui una scuola; le attività commerciali si trovano a breve distanza; a breve distanza è possibile raggiungere il nuovo Ospedale San Marco e l'aeroporto di Catania.

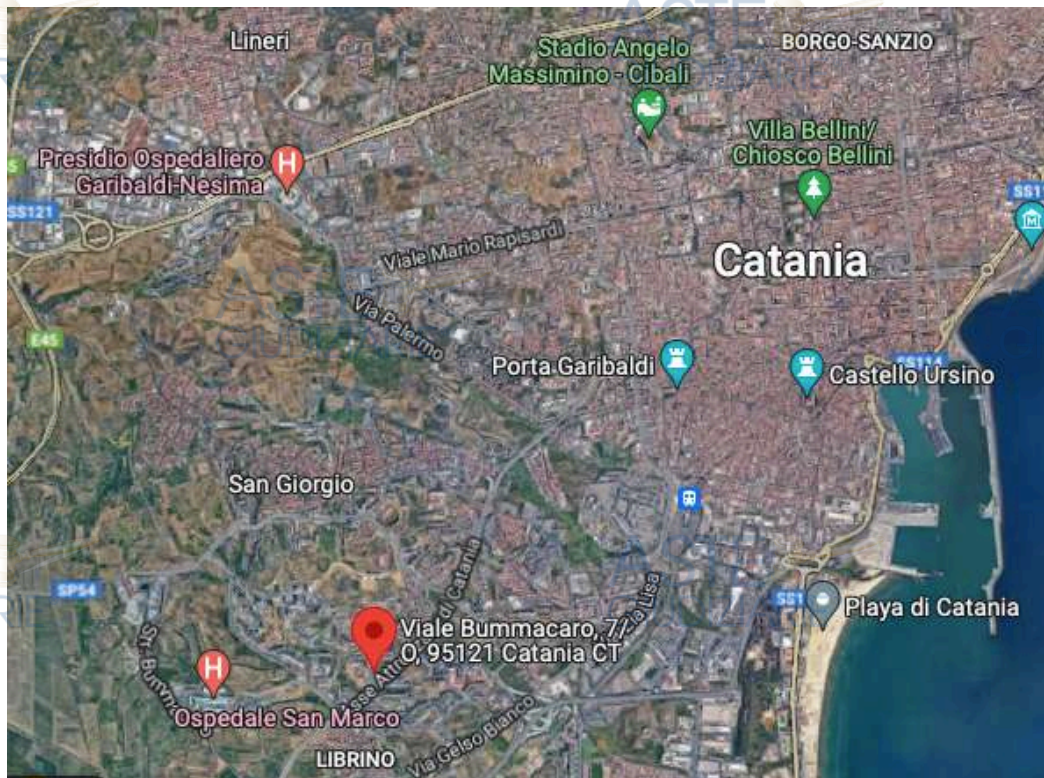




Figura 1 – Inquadramento territoriale immobili

Descrizione immobili

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto, ubicato in Catania (CT), viale Bummacaro n.7, è rappresentato da una struttura a nove elevazioni fuori terra.

- Struttura

L'edificazione dell'edificio è avvenuta nel 2006 circa, pertanto con criteri antisismici.

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

- Finiture esterne

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

ASTE GIUDIZIARIE®
ogoli ambienti e le diver

otazioni

ASTE GIUDIZIARIE®

88,00
18,00

18,00

14,00

Alluminio taglio termico color bianco con avvolgibili color bianco

Legno color rovere

chiaro

Caldaia a metano con radiatori in Alluminio; pompa di calore in alcuni ambienti

Buono

stato

ASTE 
GIUDIZIARIE®
Parefi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
92 50

ASTE GIUDIZIARIE®

Infissi Esterni:
Infissi

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIA
C.T.U. Ing. Fabr

**ASTE
GIUDIZIARIE®**

Firmato Da: PUGLISI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28edc5c5427895ee223ab6ee10afb490



Immobile n.4

ID	Ambiente	Sup. utile (mq)	Altezza utile (m)	Pavimentazione	Pittura Pareti	Annotazioni

	ID	Ambiente	Sup. utile (mq)	Altezza utile (m)	Pavimentazione	Pittura Pareti	Annotazioni
Imm. n.5 - sub 6	1	Ingr/Salotto	17,80	2,7	Gres Porcel. Panna	Color grigio chiaro	Presenza porta-finestra
	2	Dis.	5,80	2,7	Gres Porcel. panna	Color giallo chiaro	
	3	Cucina	16,90	2,7	Gres Porcel. panna	Color giallo chiaro	Presenza porta-finestra; zona cottura rivestita con mattonelle
	4	Lav./Wc	5,00	2,7	Gres Porcel. Verde chiaro	Color bianco + mattonelle color verde chiaro	Pila, wc, porta-finestra
	5	Bagno	6,70	2,7	Gres Porcel. Senape	Color bianco+mattonelle e color panna	Presenza servizi, vasca e finestra
	6	Vano	13,50	2,7	Gres Porcel. panna	color bianco	porta-finestra
	7	Rip.	2,00	2,7	Gres Porcel. panna	Color bianco	
	8	Vano	12,10	2,7	Gres Porcel. panna	Color bianco	porta-finestra
	9	Vano	12,10	2,7	Gres Porcel. panna	color grigio chiaro	porta-finestra

Superficie utile totale (mq):

91,90

Superficie Balcone lato

Nord (mq):

18,00

Superficie Balcone lato

Sud(mq):

14,00

Infissi Esterni:

Alluminio taglio termico color bianco con avvolgibili color bianco

Infissi interni:

Legno color noce

Caldaia a metano con radiatori in

Impianti tecnologici:

alluminio

Manutenzione:

Buono

stato

Immobile n.6

ID	Ambiente	Sup. utile (mq)	Altezza utile (m)	Pavimentazione	Pittura Pareti	Annotazioni
	Garage	20,00	2,60	Gres color grigio chiaro	Intonaco color bianco	Umidità da terrazza sovrastante; accesso tramite basculante

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 m², nella misura del 10% per la quota eccedente 25 m² se comunicanti; in misura del 15% fino a 25 m² e del 5% per la quota eccedente 25 m² 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.

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE	SUP. 2	COEFF.	SUP.COMME. 2	COND.MANUTENTIVE

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE	SUP. m ²	COEFF.	SUP.COMME. m ²	COND.MANUTENTIVE
Immobile n.5 Appartamento	Superficie interna lorda	109	1	109	Buone
	Balcone	32,0	0.3<25mq 0.1>25mq	8,2	Buone
	Totale	141		117,2	
Totale Superficie Commerciale				117,00	

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE	SUP. m ²	COEFF.	SUP.COMME. m ²	COND.MANUTENTIVE
Immobile n.6 garage	Superficie lorda totale	20	1	20	Medie
	Totale	20		20	
	Totale Superficie Commerciale			20	

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. 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 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.

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.1-3-5 – Appartamenti

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 (appartamento) ricavando il valore unitario medio di 680,00 €/mq.

- Vile Bummacaro 5– 470,00 €/mq
- Viale Bummacaro 7a– 700,00 €/mq
- Viale Bummacaro 16– 750,00 €/mq
- Via Dott.Chiarenza – 800,00 €/mq
- Viale Bummacaro 7a– 800,00 €/mq

○ Agenzie immobiliari

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

$V_a = \text{da } 550 \text{ €/m}^2 \text{ a } 900 \text{ €/m}^2$

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

$$V_m = \frac{680 + 550 + 900}{3} = 710,00 \frac{\text{€}}{\text{m}^2}$$

Determinazione del valore unitario:

$V_m = \text{valore medio ricavato da indagini di mercato}$

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

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

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		
Comparazione di parametri zonali l'ubicazione zonale, la posizione del fabbricato, la panoramicità, l'aereazione, la luminosità, il soleggiamento, la funzionalità della rete viaria, le potenzialità dei servizi a varia connotazione di indispensabilità, di strutture tecnologiche esterne. Detto insieme di caratteristiche, in termini di comparazione a quelle connotanti un immobile ideale e medio di riferimento, può essere definito con applicazione di un coefficiente incrementale pari a	$K_Z =$	1
Comparazione di parametri costruttivi Strutturale: non sono presenti fenomeni di espulsione di copriferro ; internamente all'immobile in esame non sono presenti fenomeni di umidità. K_{C1} Di finitura: le caratteristiche di finitura considerate nella media possono essere trasposte in un coefficiente K_{C2} . Impiantistico: la presenza di impianti elettrici e idrici in buono stato, possono essere trasposti in un coefficiente pari a K_{C3} .	$K_{C1} =$	1
	$K_{C2} =$	1
	$K_{C3} =$	1
Comparazione di parametri funzionali In termini di razionale fruizione degli immobili, considerata la tipologia distributiva interna, le dimensioni dei vani e le dimensioni complessive,	$K_F =$	1

considerati gli spazi esterni, sembra equo considerare un coefficiente pari a K_f		
Comparazione di parametri di trasformazione 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:	$K_T=$	1
Comparazione di parametri urbanistici Definito dalla tipologia zonale consentita dalle Norme tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune e dalle conseguenti proprietà edificatorie, sia in termini volumetria che di servizi annessi. Considerati i vincoli della zona e la sua lontananza dal centro della città. Detto insieme di caratteristiche, in termini di comparazione a quelle connotanti un immobile ideale di riferimento medio, può essere definito con applicazione di un coefficiente pari a	$K_{URB}=$	1
Comparazione di parametri architettonici 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	$K_A=$	1
Comparazione del parametro giuridico 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: - assenza agibilità si applicherà un coefficiente pari a:	$K_{GIUR}=$	0,95
Comparazione di parametri conservativi e manutentivi Inteso come parametro di riferimento alla data di costruzione, allo stato di conservazione dello stesso, ai processi di carbonatazione delle armature ferrose (non presenti), alle infiltrazioni di umidità (non 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:	$K_{CM}=$	1
Comparazione del parametro tecnologico: 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:	$K_{TC}=$	1

Dal prodotto dei valori riferiti ai coefficienti su riportati scaturisce il coefficiente Kglob intrinseco dell'immobile che costituisce termine di comparazione globale delle caratteristiche dell'immobile in esame e quello di un immobile simile, dotato di qualità identificabili in termini di media statistica ed assunto quale riferimento ideale.	Kglob
$K_{glob} = K_z * K_{c1} * K_{c2} * K_{c3} * K_t * K_{t1} * K_{urb} * K_a * K_{giur} * K_{cm} * K_{tc}$	Kglob= 0,950

L'analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, ha portato alla determinazione di un coefficiente $K_{glob}=0,950$, per cui si ha:

Valore medio unitario €/m ²	Valore medio ponderato €/m ²
710,00	675,00

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:

$$V_{mp} = 675,00 \text{ €/m}^2$$

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

$$V_{finale, IMM 1-3-5} = 675,00 \text{ €/m}^2 \times 117,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 78.975,00$$

7.1.2 Immobile n.2-4-6– Garage

Analisi di mercato:

○ Offerte di Vendita

Si rilevano n° 1 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 700,00 €/mq:

- Viale Bummacaro– 700,00 €/mq

○ Agenzie immobiliari

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

$$V_a = \text{da } 700 \text{ €/m}^2 \text{ a } 1000 \text{ €/m}^2$$

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

$$V_m = \frac{700 + 700 + 1000}{3} = 800,00 \frac{\text{€}}{\text{m}^2}$$

L'analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, con evidenti tracce di umido nei tre immobili, ha portato alla determinazione di un coefficiente $K_{glob}=0,812$, per cui si ha:

Valore medio unitario €/m ²	Valore medio ponderato €/m ²
800,00	650,00

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:

$$V_{mp} = 650,00 \text{ €/m}^2$$

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

$$V_{finale, IMM 2-4-6} = 650,00 \text{ €/m}^2 \times 20,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 13.000,00$$

8 Formulazione del giudizio di stima

Il valore del compendio in euro è 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 riassuntivo di stima				
Immobile	Valore medio stimato	Sottrazione spese regolarizzazione	Riduzione per assenza di garanzia per vizi (-15%)	Valore finale
Appartamento	€ 78.975,00	€ 2.000,00	€ 11.546,00	€ 65.400,00
Garage	€ 13.000,00	€ 0,00	€ 1.950,00	€ 11.100,00

Si specifica inoltre che la quota pignorata riguarda la proprietà superficiaria degli immobili; difatti, la restante proprietà per l'area, risulta ancora intestata al Comune di Catania; il sottoscritto, ha tuttavia richiesto la verifica da parte della Gestione del Patrimonio Immobiliare del Comune di Catania, al fine di calcolare gli eventuali oneri da versare al Comune di Catania per acquisire la piena proprietà sugli immobili in oggetto.

Nello specifico, come da nota in allegato, il corrispettivo da versare a carico dei 40 soci assegnatari, ammonta ad **€ 3.182,63 per socio**, se pagato in unica soluzione, comprendendo un appartamento ed un garage.

Si ritiene pertanto necessario detrarre tale somma nella composizione dei lotti composti nel paragrafo successivo.

9 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

G.E Dott.ssa Venera Fazio

C.T.U. Ing. Fabrizio Puglisi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo congruaggio 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 superficiale 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, all'assegnazione degli immobili ai soci assegnatari come da verbali di consegna, si ritiene che l'immobile n.1 e l'immobile n.2 compongano il lotto 1, l'immobile n.3 e l'immobile n.4 compongano il lotto 2 e gli immobili n.5 e 6 compongano il lotto n.3.

Si specifica che, come evidenziato al paragrafo 8, nel calcolare il valore dei lotti composti arrotondato a cifra intera, si detrairà l'importo pari ad € 3.182,63 per ogni lotto, come quota calcolata dal Comune di Catania per acquisire la piena proprietà sugli immobili da parte dei futuri acquirenti.

Lotto n.1 (immobile n.1 - appartamento e immobile n.2 - garage):



Dall'analisi della documentazione reperita, è emerso che il fabbricato di cui fanno parte gli

o

si

e

e

a

e

o,

n

a

o

li

o

e

Lotto n.3 (immobile n.5 - appartamento e immobile n.6 - garage):

Piena proprietà superficiaria, di un appartamento (**immobile n.5**) e di un garage (**immobile n.6**) ubicati nel Comune di Catania (CT), Viale Bummacaro n.7/M, in zona periferica, Librino, ma a ridosso del centro. Buono il contesto abitativo e buon collegamento viario con le arterie stradali che portano alle zone centrali.

L'appartamento, al piano secondo della palazzina A, è costituito da quattro vani, bagno, cucina, disimpegno, lavanderia e ripostiglio, oltre ai balconi pertinenziali. Buona la luminosità; il garage, con unico ambiente, è localizzato al piano terra, con accesso da corte comune; quest'ultimo presenta tracce di infiltrazioni d'acqua dalla terrazza sovrastante.

Gli immobili sono regolarmente accatastrati, e sono rispettivamente censiti al Catasto Fabbricati al foglio 37, part.744, sub 6 e sub 48.

Dall'analisi della documentazione reperita, è emerso che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili è stato edificato in virtù di concessione edilizia n.7/0441 del 02/08/2006, lotto 8/a del piano di Zona Librino.

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica degli immobili, si evidenzia:

- Demolizione parete non portante tra cucina e lavanderia;

Si stimano pertanto costi di regolarizzazione urbanistico-catastale di circa € 2.000,00.

La superficie commerciale dell'appartamento ammonta a circa 117,00 m²; la superficie commerciale del garage ammonta a circa 20,00 m².

Valore a base d'asta lotto n.3 – (immobili n.5 e n.6):

$V_{finale} = € 73.300,00$ (diconsi euro settantatremilatrecento/00)

10 Rilievo fotografico

Quesito 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.

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 immobile			
Lotto	Tipologia	Descrizione	Valore di stima
3	Appartamento e garage	Piena proprietà - N.C.E.U. foglio 37 part.744 sub 6-48	€ 73.300,00





Lotto n.3 (immobile n.5 - appartamento e immobile n.6 - garage):

Piena proprietà superficiaria, di un appartamento (**immobile n.5**) e di un garage (**immobile n.6**) ubicati nel Comune di Catania (CT), Viale Bummacaro n.7/M, in zona periferica, Librino, ma a ridosso del centro. Buono il contesto abitativo e buon collegamento viario con le arterie stradali che portano alle zone centrali.

L'appartamento, al piano secondo della palazzina A, è costituito da quattro vani, bagno, cucina, disimpegno, lavanderia e ripostiglio, oltre ai balconi pertinenziali. Buona la luminosità; il garage, con unico ambiente, è localizzato al piano terra, con accesso da corte comune; quest'ultimo presenta tracce di infiltrazioni d'acqua dalla terrazza sovrastante.

Gli immobili sono regolarmente accatastati, e sono rispettivamente censiti al Catasto Fabbricati al foglio 37, part.744, sub 6 e sub 48.

Dall'analisi della documentazione reperita, è emerso che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili è stato edificato in virtù di concessione edilizia n.7/0441 del 02/08/2006, lotto 8/a del piano di Zona Librino.

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica degli immobili, si evidenzia:

- Demolizione parete non portante tra cucina e lavanderia;

Si stimano pertanto costi di regolarizzazione urbanistico-catastale di circa € 2.000,00.

La superficie commerciale dell'appartamento ammonta a circa 117,00 m²; la superficie commerciale del garage ammonta a circa 20,00 m².

Valore a base d'asta lotto n.3 – (immobili n.5 e n.6):

$V_{finale} = € 73.300,00$ (diconsi euro settantatrecento/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, 16 Ottobre 2022.

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. Documentazione Soci assegnatari.
8. Rilievo fotografico su file RF.
9. Attestazione di avvenuto invio della Relazione Tecnica alle parti.