

TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

Procedura esecutiva immobiliare n° **790/2018 R.G.Es.**

Promossa da:

Nei confronti di :

Giudice :

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il Tecnico

INDICE

1. <i>Incarico</i>	<i>pag.03</i>
2. <i>Operazioni / Accertamenti</i>	<i>pag. 06</i>
3. <i>Bene immobile oggetto di valutazione</i>	<i>pag. 06</i>
4. <i>Risposte ai quesiti</i>	<i>pag. 07</i>
Quesito a)	<i>pag. 07</i>
Quesito b)	<i>pag. 07</i>
Quesito c)	<i>pag. 07</i>
Quesito d)	<i>pag. 08</i>
Quesito e)	<i>pag. 09</i>
Quesito f)	<i>pag. 09</i>
Quesito g)	<i>pag. 09</i>
Quesito h)	<i>pag. 10</i>
Quesito i)	<i>pag. 10</i>
Quesito j)	<i>pag. 11</i>
Quesito k)	<i>pag. 11</i>
Quesito l)	<i>pag. 11</i>
Quesito m)	<i>pag. 14</i>
Quesito n)	<i>pag. 19</i>
Quesito o)	<i>pag. 20</i>
Quesito p)	<i>pag. 20</i>
Quesito q)	<i>pag. 20</i>
5. <i>Conclusioni</i>	<i>pag. 20</i>
6. <i>Scheda riassuntiva</i>	<i>pag. 21</i>
7. <i>Elenco allegati</i>	<i>pag. 22</i>

1. Incarico

Con decreto di nomina dell'Ill.mo Sig. _____ in data 18/07/2020 veniva conferito al sottoscritto _____, iscritto all'albo dei CTU del Tribunale di Catania al n _____ e al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Catania al n _____, l'incarico di consulente tecnico d'ufficio nella causa promossa _____ .a. nei confronti _____, iscritta al n.790/2018 R.G.E. [ALL. 3].

Tramite pec. veniva informato dell'incarico suddetto, Lo scrivente dopo aver prestato giuramento di rito in data 23/07/2020, esaminata la documentazione agli atti, verificata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma c.p.c., redigeva la presente relazione al fine di rispondere ai quesiti posti nel decreto di nomina e cioè:

- 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 trascrizione pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni , trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;”
- g. “provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario”
- h. “indichi, previa acquisizione o aggiornamento del **certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;”
- i. “accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico- edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- j. “verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste **dall'art. 40, 6^a 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. 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;
- k. “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)**;”

- l. **“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 ed 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, 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;
- m. **“determini il valore di mercato 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**
- n. **“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;”**
- o. **“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;**
- p. **“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;**
- q. **“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’apportionamento 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.

2. Operazioni / Accertamenti

In ottemperanza all’incarico ricevuto, al fine di poter correttamente adempiere al mandato, il sottoscritto provvedeva ad acquisire le prime informazioni dalla documentazione allegata al fascicolo degli atti depositati presso il Tribunale. Successivamente avviava le opportune e necessarie indagini tecniche presso gli uffici di competenza al fine di effettuare i dovuti accertamenti utili per riscontrare la regolarità dell’immobile ed intraprendere le operazioni di indagine di mercato per la determinazione dei valori economici.

3 Beni oggetto di valutazione

L’immobile interessato dalla esecuzione immobiliare n. 790/2018 R.G.Es., per il quale allo scrivente è stato conferito l’incarico di stima **[ALL. 3]**, è così rappresentato:

COMUNE DI CATANIA

1 -Appartamento piano seminterrato (S.1) sito in Via San Paolo n°59/b. - F. 21 part. 1426 sub. 3.

2- Terreno sul quale era in corso di costruzione una struttura in c.c.a sito in San Giovanni Galermo via Guardia s.n. – F. 3 partt. 227 e 896.

Eseguite le dovute indagini e valutati gli elementi in possesso, lo scrivente procedeva alla risposta dei quesiti.

4. RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI FORMULATI IN ORDINANZA

a) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, consiste in:

- ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (A/4) sita nel territorio del Comune Catania, posta al piano seminterrato, con ingresso da via San Paolo n. 59/B; censita in Catasto Fabbricati al foglio 21 part. 1426 sub. 3, consistenza 4,5 vani catastali, rendita € 153,39 superficie catastale totale mq 104;
- confina a Nord con via San Paolo, a Sud con tratto della ferrovia della circumetnea, ad Est ed Ovest con altre unità immobiliari;
- I dati rilevati in sede di sopralluogo coincidono con quelli emergenti dai certificati in atti.

b) VERIFICHI LA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

- Da una verifica effettuata tra l'Atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione, si può affermare che i dati riportati sono corretti e che il pignoramento ha colpito la quota 1/1 spettante al Debitore Esecutato,
- Si conferma che c'è corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota trascrizione.

c) VERIFICA DELLA PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE

Il fabbricato fg 21 part 1426 sub 3 ed il terreno riportato in catasto al fg 3 part. 226 e 896, pervennero in virtù di atto di donazione ai rogiti del Notaio da Catania del 06/10/2014 repertorio n° 47588 del 17/10/2014, per la quota di 1/1,

d) ACCERTI L'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI

Gli immobili in oggetto sono pervenuti in piena proprietà a _____, in forza dell'atto di donazione del 6 ottobre 2014 ai rogiti del _____ Catania, trascritto a Catania in data 17 ottobre 2014 ai n.ri 38866/28647, da potere di _____, nata in Catania il 16 marzo 1959 alla quale erano pervenuti in forza dei seguenti titoli:

- l'appartamento in Via San Paolo n. 59/A in proprietà esclusiva in forza dell'atto di divisione del 20 gennaio 2009 ai rogiti del _____ Catania, ivi registrato al n. 2230 e trascritto il 2 febbraio 2009 ai n.ri 6313/3667, per scioglimento dello stato di comunione instauratosi con il fratello _____ nato a Catania il 31 maggio 1963 con la successione legittima del loro genitore _____, già nato a Catania il 24 luglio 1916 ed ivi deceduto il 10 marzo 2008 (denuncia di successione registrata a Catania il 21 novembre 2008 n. 18, Vol. 557), la cui eredità è stata accettata con formalità trascritta, il 4 ottobre 2012 ai n.ri 46527137488; al de _____ per giusti e legali titoli anteriori all'ultimo ventennio;
- il terreno in Catania, frazione San Giovanni Galermo, in proprietà esclusiva in forza dell'atto di divisione del 30 gennaio 2014 ai rogiti del _____ da Catania, ivi trascritto il 10 febbraio 2014 ai n.ri 4598/3460 (all 009)
- per scioglimento dello stato di comunione instauratosi con il _____ nato a Catania il 31 maggio 1963 con atto di donazione del 16 febbraio 2007 ai rogiti del _____ da Genova trascritto a Catania il 20 marzo 2007 ai n.ri. 20036/11768, da potere di _____ nato in Catania il 2 gennaio 1923;
- a _____ in forza dell'atto di acquisto del 29 settembre 1964 ai rogiti del Notaio _____ da Catania, ivi registrato ai n. 4647 e trascritto il 17 dicembre 1964 à n.ri. 47024/40317.

e) INCOMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione prodotta è risultata completa al fine di procedere allo specifico accertamento.

f) TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente (**ALL.11**), gli immobili pignorati risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria di euro 680.000,00 (s.c. euro 340.000,00) pubblicata in data 23 giugno 2015 ai n.ri 22021/2488 a favore di IRFIS — FINANZIARLA PER LO SVILUPPO DELLA SICILIA S.P.A., con sede in Palermo, a garanzia di un finanziamento di originari euro 340.000,00 concesso alla società _____, con sede in Catania, codice fiscale: 0512440874, con atto del 22 giugno 2015 ai rogiti del Notaio _____ da Palermo;
- ipoteca giudiziale iscritta in data 2 novembre 2017 ai n.ri 40659/5418 a favore di BANCA _____, con sede in Catania, codice fiscale: 04501700878 per euro 25.000,00 (s.c. euro 12.065,98);
- pignoramento trascritto in data 21 febbraio 2018 ai n.ri 7241/5541 a favore di BANCA _____ con sede in Catania, codice fiscale 04501700878;
- pignoramento trascritto in data 24 luglio 2018 ai n.ri 29152/21800 a favore _____ — A., con sede in Palermo, codice fiscale: 00257940825;

tutte le formalità contro _____, nato in Catania il 29 marzo 1990.

g) PROVVEDA ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobile oggetto di pignoramento [**ALL. 2**], sono censiti al Catasto Fabbricati e terreni del Comune di Catania come appresso riportato: in ditta : _____ nato a Catania il 29/03/1990 Proprietà 1/1

1)-APPARTAMENTO CATANIA

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup Catastale	Rendita
21	1426	3	1	A/4	4	4,5 v	mq.104	€ 153,39
VIA SAN PAOLO n°59/B Piano S/1								

2)- TERRENO FRAZIONE SAN GIOVANNI GALERMO -CATANIA

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	qualità.	classe	Superficie	Reddito Domenicale	Reddito Agrario	
3	227	Fico india	2	00.26.84	8,32	5.54	
3	896	Fico india	2	00.03.61	1.12	0.75	

Si accerta la rispondenza dei dati catastali riportati nell’atto di pignoramento con le risultanze catastali attuali ; anche la planimetria catastale dell’appartamento **[ALL. 5], risulta conforme** allo stato di fatto.

h) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

-La destinazione urbanistica per quanto riguarda l’appartamento in questione sito in via San Paolo n° 59/b ricade nella zona “**Verde Pubblico**” del PRG del Comune di Catania, pertanto non è stato necessario acquisirlo, in quanto la superficie del lotto risulta già edificata .

-Mentre per quanto riguarda la destinazione urbanistica del terreno relativamente alle particelle 227 e 896 ricadono parte in “**Verde Pubblico**” e parte nella zona “**L**” e parte in Zona “**E**” (art.16 del N.A. del PRG) e una piccola sezione in zona “ **Vincolo Assoluto**” e in “**Sede Stradale**” .

i) CONFORMITA’ DEL FABBRICATO ALLE NORME IN MATERIA URBANISTICO EDILIZIA

Al fine di verificare la conformità dell'immobile, oggetto di esecuzione, alle vigenti norme edilizie, è stato richiesto un accesso agli atti urbanistici del Comune di Catania, il quale in data 12/01/2023 ha trasmesso allo scrivente quanto richiesto.

j) VERIFICA SANABILITA' IMMOBILI AI SENSI DELL'ART. 40, 6^ COMMA DELLA LEGGE N. 47/1985 O DELL'ART. 46 c 5 D.P.R. 380/01 O CONDONABILI AI SENSI DEL D.L. 269/2003

Non sono state riscontrate difformità, nell'appartamento oggetto di pignoramento, da condonare.

k) STATO D'OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

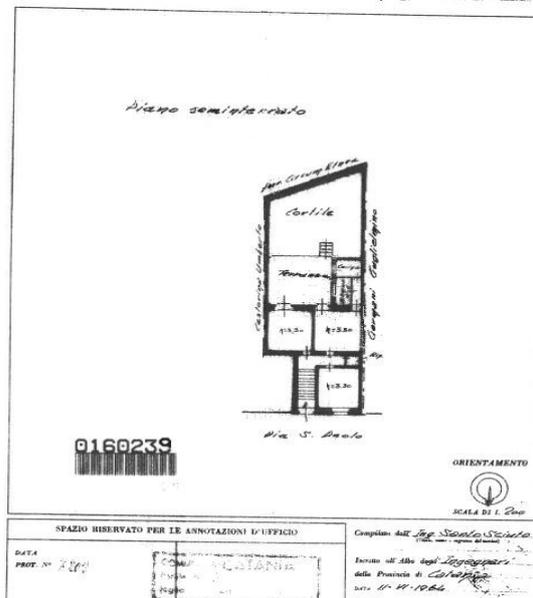
Dal sopralluogo effettuato si evince che l'appartamento, oggetto di pignoramento, risulta libero e sgombero di ogni arredamento ad eccezione di una rete e un letto, come si evince dalla documentazione fotografica.

l) TIPOLOGIA-UBICAZIONE ED ELEMENTI ESSENZIALI DI IDENTIFICAZIONE DEL BENE

-Appartamento di Tipo Civile Economico sito nel territorio della parte Nord-Ovest del Comune Catania, posto al piano seminterrato, con ingresso da via San Paolo n° 59/b. L'immobile è censito in Catasto Fabbricati al foglio 21 part. 1426 sub. 3, consistenza 4,5 vani catastali, rendita € 153,39 superficie catastale totale mq 104, confina a Nord con via San Paolo, a Sud con tratto della ferrovia della circumetnea, ad Est ed Ovest con altre unità immobiliari ;

L'immobile in oggetto risulta edificato negli anni '40/50 come si evince dalla tipologia dei materiali di costruzioni che sono stati usati e dalle certificazioni trasmesse dal Comune in data 12/01/2023 .

L'immobile è situato nella zona nord/ovest dal centro storico, con abitazioni di tipo non intensivo, è velocemente collegato con il centro città.



La conformazione planimetrica dell'immobile è regolare, prospetta su via San Paolo tramite la porta d'accesso ed una finestra di luce.

L'immobile presenta la struttura portante in muratura con soffitti piani . La copertura dell'intero stabile è piana .

Il proprietario mi dichiara, come si evince nel verbale di sopralluogo, di non essere costituito alcun condominio.

Nell'immobile si accede direttamente dalla scala che si diparte dal piano terra e arriva fino al piano seminterrato. Esso è composto planimetricamente da tre vani bagno e cucina ed un piccolo corridoio di disimpegno. L'appartamento gode di una terrazza a livello e di cortile di pertinenza.

L'altezza interna all'appartamento risulta essere di m. 2.95. il soffitto è di tipo piano. L'interno dell'appartamento si trova in un buono stato di manutenzione con finiture recentemente rinnovate: pavimenti in ceramica, intonaci tinteggiati delle pareti ed i soffitti, infissi esterni in alluminio e doppi vetri parte in legno, infissi interni in legno tamburato.

Gli impianti sono del tipo incassato sotto traccia ed appaiono conformi alla normativa attualmente vigente anche se non è stato rilasciato alcun certificato di agibilità attestante la conformità degli impianti. L'immobile non risulta fornito di altri tipi di impianti.

La superficie commerciale è stata determinata secondo le indicazioni delle norme UNI 10750/2005, secondo le linee guida ABI e secondo le istruzioni per la determinazione delle consistenze della Agenzia delle Entrate. Precisamente nel caso specifico, la superficie commerciale è pari alla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni perimetrali e semi spessore di quelli di confine (Superficie Esterna Lorda SEL) e delle superfici ad uso esclusivo: balconi e terrazze per il coefficiente mercantile di 0,25; (ma in questo caso non ve ne sono in quanto ha un affaccio solamente in un cortile comune .

I dati ricavati sono riportati nella tabella allegata.

-Appartamento

Superficie interna netta mq 85,00;

Superficie esterna Lorda mq 90,00;

Superficie commerciale = mq 106,00

TAB. "A" CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI			
Descrizione	mq	Coefficiente	Superficie virtuale/comm. (mq)
Appartamento	106,00	1	106,000

SUPERFICIE COMMERCIALE	Mq 106,00
------------------------	------------------

Al Catasto Fabbricati del Comune di Catania l’immobile pignorato risulta come dalla scheda seguente: **[ALL. 5]**

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup Catastale	Rendita
21	1426	3		A/4	4	4,5 v	mq.104	153,39
m) VALORE DEGLI IMMOBILI								

Premesso quanto riportato nella parte descrittiva dell’immobile, il sottoscritto passa ora a determinarne il valore di mercato attuale degli immobili. Si adotteranno i seguenti criteri di stima: sintetica comparativa per l’appartamento; metodo di trasformazione per il terreno.

1– APPARTAMENTO VIA SAN PAOLO 59/B CATANIA

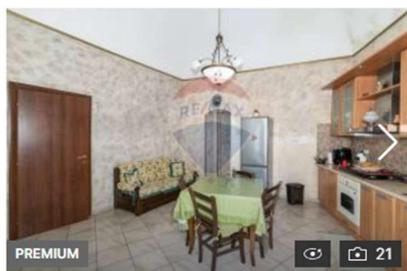
STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Stima basata sul confronto con altre unità similari a quella in esame, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche valutate sia in senso positivo che negativo. Il punto di riferimento per il calcolo del valore di mercato dell’immobile è stato l’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell’Agenzia delle Entrate di Catania. I valori dell’OMI si riferiscono alla zona del centro storico del Comune di Catania , ed al periodo corrispondente al secondo semestre dell’anno 2022 .

Si valuterà inoltre l’immobile in base ai valori medi, rilevati mediante indagine di mercato, ottenuti da operatori economici del settore edilizio e da agenzie immobiliari nella zona. Più in particolare si terrà conto della situazione urbanistica, della qualificazione ambientale ed infrastrutturale, delle

condizioni di conservazione, delle tipologie e delle superfici. Nelle valutazioni si comprendono implicitamente (ove del caso) le quote parte di aree e di dotazioni condominiali.

QUOTAZIONI RILEVATE DALLE AGENZIE IMMOBILIARI.



Terratetto unifamiliare via stazione 14, Cibali, Catania

€ 52.000 | 2 locali | 85 m² superficie | 1 bagno

Casa Indipendente in vendita a Catania, Cibali

RIF. 30721403-13 A Catania in via Stazzone 14, all'angolo con via Giovanni Maltese disponiamo di comoda casa singola così suddivisa: Ingresso su comodo ambiente unico, piccolo ripostiglio...



VISITA

MESSAGGIO



Bilocale via Bezzecca 28, Cibali, Catania

€ 80.000 | 2 locali | 71 m² superficie | 1 bagno | T piano

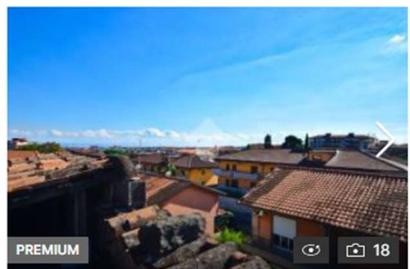
Appartamento ristrutturato con giardino

FACILE IMMOBILIARE propone in vendita luminoso appartamento ristrutturato, a Catania, zona Cibali. L'immobile semi indipendente è sito al piano terra di uno stabile in buone condizioni



VISITA

MESSAGGIO



Terratetto plurifamiliare via San Nullo 53, San Nullo - Sebastiano Catania, Catania

€ 40.000 | 2 locali | 60 m² superficie | 1 bagno

In via San Nullo, a circa 600 m dalla circonvallazione, una zona ricca di tutti i beni di prima necessità, proponiamo in vendita un bivani da ristrutturare. La casa si trova al primo piano di un piccolo contesto di soli due appartamenti. La sua comoda metratura di circa 43 mq ospita al...



VISITA

MESSAGGIO



Media dei valori rilevati al mq = € 801,00

QUOTAZIONI RILEVATE DALL' O .M. I.

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: CATANIA

Comune: CATANIA

Fascia/zona: Periferica/CIBALI : BANADIES-SUSANNA--CIBELE---ORO-ASPROMONTE—MA LTESE--PIOPPO-CASTALDI/P-MERLINO-FAZELLO-BERGAMO

Codice zona: D8 **Microzona:** 21 **Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1000	1450	L	3,5	5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	800	1200	L	2,8	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	Scadente	550	800	L	2	3	L
Autorimesse	Normale	670	1000	L	2,8	4,2	L
Box	Normale	950	1400	L	4	6	L

I valori risultanti dalle indagini effettuate in loco sono confermate dai valori medi indicati dall'osservatorio immobiliare, infatti, relativamente al secondo semestre 2022, per la zona ricadente nell'area in oggetto, l'osservatorio riporta i seguenti valori.

In base a tali informazioni ricavate il valore medio tra quello delle agenzie immobiliari (€./mq 801,00) ed il valore dell'OMI medio €/mq. 800,00 la media è di €./mq 800,50, tenendo conto delle buone finiture interne ed esterne dell'immobile si assume un valore di stima pari ad €./mq 800,00.

La superficie commerciale è stata ricavata dalla tabella. **[Tab. A] MQ. 106,00**

Dai valori assunti si determina il valore commerciale dell'immobile pari a:

- **S_c**: Superficie commerciale (mq)
- **V_m**: Valore medio ricavato (€/mq);
- **V_c**: Valore totale (€).

$$V_c = S_c \times V_m$$

$$V_c = \text{mq } 106,00 \times \text{€./mq } 800,00 = \text{€. } 84.800,00 \text{ (VALORE DI STIMA)}$$

Operando una riduzione del 15% del valore determinato per assenza di garanzia dei vizi dei beni, in quando trattasi di vendita giudiziaria, si ottiene:

$$\text{VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA} = \text{€. } 84.800,00 \times 0,85 = \text{€. } 72.080,00 \text{ in ct. } \text{€. } 72.000,00$$

(Diconsi euro settantaduemila /00)

2— TERRENO VIA GUARDIA SAN GIOVANNI GALERMO.

METODO DI TRASFORMAZIONE

Il metodo di trasformazione, utilizzato per stimare terreni edificabili, consiste nel valutare il compendio che potrebbe realizzarsi nel lotto e sottrarre ad esso tutti i costi necessari per realizzarlo oltre un utile dell'impresa ed i costi finanziari per l'operazione immobiliare. Il valore residuo rappresenta il valore commerciale del terreno . In sintesi la formula per il valore di trasformazione è la seguente : $V_t = V_{ci} - C$ dove: V_t = valore terreno; V_{ci} = valore commerciale del compendio realizzato; C = tutti i costi necessari per la trasformazione.

Nel caso in specie, il terreno è costituito da due particelle aventi diverse destinazioni urbanistiche, come si evince dal certificato rilasciato . Tuttavia, per un valido intervento edificatorio dovranno essere utilizzati tutti i lotti.

In base ai dati catastali della particella 227 (estensione mq 2684) e della particella 896 (estensione 361 mq) , e dalla sovrapposizione dello stralcio catastale con lo stralcio del PRG si evidenzia quanto segue: Zona L (mercato) con indice di edificabilità di 2 mc/mq: ricade porzione della particella 227 per mq 687 e parte della particella 896 per 282 mq pertanto complessivamente si ha una superficie edificabile di mq 969,00.

In effetti, dalle ricerche effettuate dallo scrivente, si evince che, per le particelle in oggetto, venne inoltrato, presso il Comune di Catania, un progetto per la realizzazione di un centro fieristico promozionale (pratica edilizia 996 / 2015) costituito da area a parcheggio interrata della superficie lorda di mq 439,60 e un centro fieristico comprendente 14 box per la vendita per una superficie complessiva lorda di mq 204,00.

Su tali parametri verrà eseguita la stima per trasformazione utilizzando i costi indicati dall'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Grosseto ,(**AII.13**) che prevedono un costo minimo per le nuove costruzione, relativi ad edifici commerciali di caratteristiche semplici fino ad un altezza max di m 6,00 – 8,00 di €. 583,00 / mq. Riportando in opportune tabelle si ottiene:

COSTI DI COSTRUZIONE				
destinazione	SUP. mq	COEFF. RAGG.	COSTO U. €/mq	Totale
Piano Interrato	439,60	0,50	583,00	128.143,40 €
Piano Terra	204,00	1,00	583,00	118.932,00 €
			TOTALE PARZIALE	247.075,40 €
si aggiungono				
spese tecniche	12%			29.649,05 €
oneri urbanistici	8%			19.766,03 €
oneri finanziari	7%			17.295,28 €
utile impresa	15%			37.061,31 €
			COSTI COMPLESSIVI	350.847,07 €

RICA VI				
destinazione	SUP. mq	COEFF. RAGG.	VAL. COMM.	Totale
Piano Interrato	439,60	0,5	1.100,00	241.780,00 €
Piano Terra	204,00	1	1.100,00	224.400,00 €
			TOTALE COMPLESSIVI RICA VI	466.180,00 €

VALORE DEL TERRENO		
RICAVI	COSTI	VALORE TERRENO
466.180,00 €	350.847,07 €	115.332,93 €

Si precisa che il valore unitario commerciale del terreno assunto pari a €. 1.100,00 /mq , è stato ricavato dalle tabelle fornite dall'osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle entrate secondo il seguente schema riferito ad immobili commerciali a destinazione negozi ricadenti nella Fascia/zona: Suburbana/S.G.Galermo: Via Badia, Orsa Minore, Grotta S.Giovanni,

Macello :

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	500	700	L	2,4	3,4	L
Negozi	Ottimo	1100	1600	L	7	10,2	L

Concludendo il valore di stima del terreno, tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene pari al 15% del valore stimato ed arrotondando risulta pari a :

Valore di vendita giudiziaria = 115.332,93 x 0,85 = € 98.000,00

n) LOTTI E PIANI DI VENDITA

Vista la tipologia dell' unità immobiliare, si ritiene opportuno di procedere alla vendita in un due lotti costituiti il primo dall'appartamento oggetto di valutazione, e l'altro del terreno così come di seguito specificato:

-APPARTAMENTO sito nel territorio del Comune Catania censito in Catasto Fabbricati al foglio 21 part. 1426 sub. 3, consistenza 4,5 vani catastali, rendita € 153.39 superficie catastale totale mq 106;

TERRENO : sito in via la Guardia nel Comune di Catania Censito al Catasto terreni sezione San Giovanni Galermo al foglio 3 part 227 di mq. 2.684,00 e part. 896 di mq 361,00.

o) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIE CATASTALE

Si allega la documentazione fotografica così come richiesta in formato digitale [ALL. 1] e la planimetria catastale dell'unità immobiliare. [ALL. 6]

p) ACCERTARE NEL CASO SI TRATTI DI BENE INDIVISO, LA VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORE ESECUTATO

Gli immobili pignorati sono di piena proprietà all'esecutato, così come si evince negli atti:

- Atto di divisione del 30/01/2014 rep 84463 rogito Notaio Arturo Pittella;
- donazione del 06/10/2014 rep 47588 rogito notaio Reina Giuseppe

[ALL. 8].

q) NEL CASO SIANO PRESENTI PIU' BENI PIGNORATI IN QUOTA IL PERITO PREDISPORRA' UN PROGETTO DI DIVISIONE TENENDO CONTO DELLE SINGOLE QUOTE DEI COMPROPRIETARI

La stima in esame è relativa ad un immobile dell'esecutato per la quota di 1/1.

5. Conclusioni

Nel ritenere di aver correttamente interpretato i quesiti richiesti e di aver espletato il mandato ricevuto con la presente relazione, che si compone di pagine 19 e 12 allegati, lo scrivente ringrazia il Sig. Giudice per la fiducia e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e/o ulteriori adempimenti.

Catania, 07/02/2023

Con osservanza
Il C.T.U.
Dott. Geom. Alfio Mario Luzzaro

6.- SCHEDA RIASSUNTIVA ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 790/2018 DEL R.G.E.

LOTTO N° 1			
<u>Via San Paolo 59/B - Comune di Catania €.72.000,00</u>			
Ubicazione:		Catania	
Diritto reale:	Piena Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento identificato al catasto Fabbricati – F.21 part. 1426 sub. 3	-Superficie lorda appartamento,	mq 106,00
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:		L'appartamento si trova in un buono stato di manutenzione con finiture recentemente rinnovate: pavimenti in ceramica, intonaci delle pareti ed i soffitti tinteggiati , infissi esterni in alluminio e doppi vetri e parti in legno, infissi interni in legno tamburato	
Descrizione:		L'immobile in oggetto risulta edificato negli anni '40/50 come si evince dalla tipologia dei materiali di costruzioni che sono stati usati e dagli atti trasmessi dal Comune in data 12/01/2023 . L'immobile è situato nella zona nord/ovest dal centro storico, con abitazioni di tipo non intensivo, è velocemente collegato con il centro città	
Vendita soggetta a IVA:		NO	

LOTTO N° 2			
<u>Terreno Via Guardia San Giovanni Galermo €98.000,00</u>			
Ubicazione:		Catania	
Diritto reale:	Piena Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno in Catasto al fg. 3 part. 227 e part 896	-Superficie terreno complessiva	mq 3.045,00
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:		Terreno in stato di abbandono con relitto di fondazione in c.c.a.	
Descrizione:		Il terreno risulta ricadente in parte in zona Verde Pubblico; in parte in zona L (mercato) in parte in zona E (vincolo assoluto) ed una piccola fascia in sede stradale.	
Vendita soggetta a IVA:		NO	

7. Elenco Allegati

Alla presente relazione si allega, per farne parte integrante, la seguente documentazione:

- ALLEGATO 1 Rilievo Fotografico;
- ALLEGATO 2 Atto di pignoramento;
- ALLEGATO 3 Decreto di nomina e verbale di giuramento;
- ALLEGATO 4 Verbale di sopralluogo;
- ALLEGATO 5 Visure catastali immobili;
- ALLEGATO 6 Planimetria catastale;
- ALLEGATO 7 Estratti di mappa;
- ALLEGATO 8 Atti di compravendita
- ALLEGATO 9 Certificati di destinazione urbanistica;
- ALLEGATO 10 Certificazione notarile ipocatastale ventennale;
- ALLEGATO 11 Ispezione ipotecaria elenco formalità;
- ALLEGATO 12 Rilievo Planimetrico .