



TRIBUNALE DI CATANIA
SESTA SEZIONE CIVILE

Procedura Esecutiva Immobiliare n° 300/2018 R.G.E.

Giudice dott.ssa Floriana Gallucci

Promossa da PRISMA SPV S.r.l.

Contro

1 agosto 2020

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE

dott. ing. Pasquale Vitalone
STUDIO D'INGEGNERIA
Via Mantova n° 37 – Nicolosi
Cellulare 328.122.98.27
pasquale.vitalone@ingpec.eu



SOMMARIO

1.	Identificazione del bene pignorato e conformità.....	5
1.1.	Immobile in Catania Via Fenga n° 37	5
1.2.	Descrizione sommaria e riepilogo valutazione	6
2.	Correttezza dei dati nell'atto di pignoramento	6
3.	Proprietà dei beni in capo al debitore	6
4.	Provenienza dei beni e continuità nel ventennio	7
5.	Incompletezza della documentazione prodotta	7
6.	Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	7
6.1.	Ventennio legale dal 21.02.2018 al 20.02.1998	7
6.2.	Dal 22.02.2018 al 23.07.2020.....	8
6.3.	Formalità da cancellare	9
7.	Identificazione catastale	9
8.	Destinazione urbanistica	10
9.	Conformità alle norme urbanistiche	11
10.	Immobili abusivi.....	11
11.	Attuale occupante dei beni pignorati	12
11.1.	Immobile in Catania Via Fenga n° 37	12
12.	Descrizione degli immobili per le operazioni di vendita.....	12
12.1.	Immobile in Catania Via Fenga n° 37	12
13.	Valore di mercato degli immobili pignorati	14
13.1.	Elementi della stima	15
13.1.1.	Immobile in Catania Via Fenga n° 37	15
13.2.	Procedimento di stima "comparativo diretto"	16
13.2.1.	Immobile in Catania Via Fenga n° 37	16
13.3.	Procedimento di stima analitica per "capitalizzazione del reddito"	16
13.3.1.	Immobile Catania Via Fenga n° 37	16
13.4.	Valore di mercato	16
14.	Riduzione del prezzo di mercato	17
15.	Piano di vendita	17
16.	Documentazione fotografica.....	18
17.	Valutazione quota di pertinenza	23
18.	Divisione di più beni pignorati in quota	23



19.	Conclusioni.....	23
20.	PLANIMETRIA CATASTALE (FUORI SCALA).....	24
21.	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.....	25
22.	SCHEMA DI CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO (OMI).....	27



TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile

Procedura esecutiva immobiliare n° 300/2018 R.G.E.

Promossa da: **PRISMA SPV S.r.l.**

Contro: *di seguito indicato "Debitore Esecutato"*

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Il Giudice dott.ssa Floriana Gallucci, del Tribunale Civile di Catania, con Decreto di nomina del 20.02.2020, per la stima dei beni pignorati, ha conferito, l'incarico di Esperto nella procedura in epigrafe, al sottoscritto dott. ing. Pasquale Vitalone.

La seguente perizia è stata redatta ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. e nel rispetto della normativa sulla privacy, è stato evitato ogni riferimento o indicazione del debitore sostituendo il nome e cognome con la dizione "*Debitore Esecutato*", analogamente sono stati omessi espliciti riferimenti a persone o cose dalle quali sia possibile risalire all'identità del debitore esecutato. Tutti gli allegati sono stati inseriti in un fascicolo denominato "*Allegati*".



1. Identificazione del bene pignorato e conformità

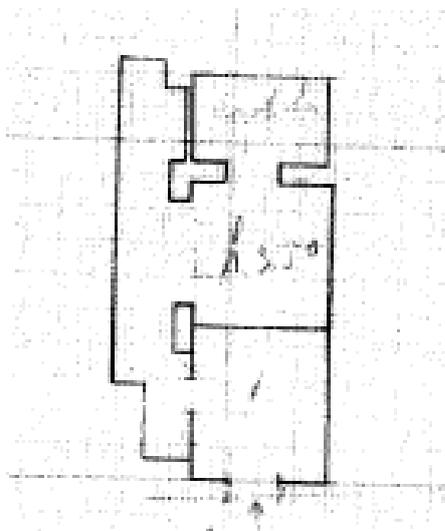
Dall'atto di pignoramento immobiliare del 21.02.2018 emesso dal Tribunale di Catania, trascritto il 23.03.2018, a favore di doBank s.p.a (oggi PRISMA SPV S.r.l.) contro *Debitore Esecutato* risultano i seguenti immobili, **di questi egli detiene la piena proprietà**.

1.1. *Immobile in Catania Via Fenga n° 37*

Dalle ricerche catastali svolte presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate - Territorio Servizi Catastali, l'immobile pignorato attualmente risulta così censito (*cf. allegato F*):

Sezione	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
	69	11968	2	A/4	7	2,5 vani	Totale: 71 mq Totale escluse aree scoperte: 70 mq	€ 135,57
Indirizzo		Via Fenga n° 37 piano Terra						
Dati derivanti da		Atto pubblico del 26/07/2007 Repertorio n° 52514 Rogante Sapienza Rosario di Catania						
Intestato		Debitore esecutato proprietà per 1000/1000						

Dalle informazioni prese sul posto e dalla planimetria catastale l'immobile risulta confinante ad Est, Sud ed Ovest con altra ditta, a Nord con Via Fenga.



L'immobile allo stato di fatto **non risulta conforme ai dati catastali**



1.2. Descrizione sommaria e riepilogo valutazione

L'immobile è una "casa terrana" autonoma per civile abitazione, sito a Catania in Via Fenga n° 37 al piano terra, con corte interna di proprietà. Confinante ad Est, Sud ed Ovest con altra ditta, a Nord con la Via Fenga.

L'immobile staticamente è stato realizzato in muratura con tramezzi in laterizi ed è stato realizzato prima del 1942.

L'appartamento è diviso in due vani, zona cottura, bagno, disimpegno e cortile di circa 4 mq.

RIEPILOGO VALUTAZIONE	
LOTTO 1	
Identificazione	Casa terrana unifamiliare con annessa corte in Via Fenga n° 37 – Catania
Proprietà	Debitore esecutato in quota 100/1000 in regime patrimoniale di comunione legale
Iscrizioni e Trascrizioni	Regolare
Identificazione catastale	Non conforme allo stato di fatto
Conformità alle norme urbanistiche	Realizzata prima del 1942
Attuale occupante	Terzo occupante con contratto di locazione
Valore di mercato	€ 45.182,00
Consistenza commerciale complessiva unità principale	70,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva pertinenze	1,00 m ²
Consistenza commerciale totale	71,00 m ²
Valore di vendita giudiziaria (detratti lavori e spese)	€ 36.870, 00
Valore di vendita giudiziaria al metro quadrato	519,00 €/m ²
Piano di vendita	Unico lotto
Valutazione quota di pertinenza	1000/1000
Progetto di divisione	Non necessario
Data della valutazione	23.07.2020

2. Correttezza dei dati nell'atto di pignoramento

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione ed in particolare le quote spettanti al debitore risultano corrette.

3. Proprietà dei beni in capo al debitore

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catania si evince che il debitore è proprietario con quota pari a 1000/1000 è coniugato in regime patrimoniale di comunione legale (da autodichiarazione),



non esistono altri soggetti in comproprietà e i beni sono pervenuti con Atto di compravendita del 26.07.2007 Repertorio n° 52514/9432 Rogante Sapienza Rosario. (*cfr. allegato G*).

4. Provenienza dei beni e continuità nel ventennio

Dagli atti prodotti l'immobile pervenne al *Debitore Esecutato* in proprietà per quota pari a 1000/1000 per atto di compravendita del 26.07.2007 repertorio n° 52514/9432 trascritto il 06.08.2007 ai numeri 57531/33387 rogito del Notaio Rosario Sapienza da Catania da altro “**soggetto**”, l'immobile a sua volta era stato trasferito con atto di compravendita del 21.09.1995 repertorio n° 74352 trascritto il 11.12.1995 ai numeri 38054/28403 rogito del Notaio Paolo Finocchiaro da Catania da altri “**soggetto**”.

(“**soggetto**” non citati nel rispetto della normativa sulla privacy).

5. Incompletezza della documentazione prodotta

Al fine di procedere a un completo accertamento la documentazione prodotta è stata integrata con altra documentazione richiesta presso gli uffici competenti e allegata nel fascicolo “*Allegati*”. Allo stato attuale si ritiene che la documentazione sia completa.

6. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Sulla scorta dei documenti prodotti e delle ispezioni ipotecarie effettuate sugli immobili, le iscrizioni contro il *Debitore Esecutato*, relativi all'immobile oggetto del pignoramento, sono state raggruppate in due paragrafi: nel ventennio anteriore alla data del pignoramento dal 21.02.2018 al 20.02.1998; e fino alla data della ispezione ipotecaria dal 22.02.2018 al 23.07.2020 (*cfr. allegato G*), esse di fatto non si discostano da quelle presentate in data 04.04.2018 dal creditore procedente a cura del Notaio dott. Carlo Pennazzi Catalani.

6.1. Ventennio legale dal 21.02.2018 al 20.02.1998

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/08/2007 - Registro Particolare 33387 Registro Generale 57531 Pubblico ufficiale SAPIENZA ROSARIO Repertorio 52514/9432 del



26/07/2007 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in
CATANIA(CT) SOGGETTO ACQUIRENTE

- ISCRIZIONE CONTRO del 06/08/2007 - Registro Particolare 15958 Registro Generale 57532 Pubblico ufficiale SAPIENZA ROSARIO Repertorio 52515/9433 del 26/07/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in CATANIA(CT) SOGGETTO DEBITORE
- ISCRIZIONE CONTRO del 22/04/2013 - Registro Particolare 1590 Registro Generale 21778 Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 17166/2012 del 17/04/2013 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 Immobili siti in CATANIA(CT) SOGGETTO DEBITORE
- ISCRIZIONE CONTRO del 31/10/2016 - Registro Particolare 5164 Registro Generale 40433 Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 1667/2016 del 03/10/2016 IPOTECA LEGALE derivante da ISCRIZIONE IPOTECARIA AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 Immobili siti in CATANIA(CT) SOGGETTO DEBITORE

6.2. *Dal 22.02.2018 al 23.07.2020*

- ISCRIZIONE CONTRO del 20/03/2018 - Registro Particolare 1541 Registro Generale 11082 Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 1932/2017 del 15/03/2018 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 D.P.R. 602/73 Immobili siti in CATANIA(CT) SOGGETTO DEBITORE
- TRASCRIZIONE CONTRO del 23/03/2018 - Registro Particolare 8813 Registro Generale 11685 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2044/2018



del 21/02/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in CATANIA(CT)

6.3. Formalità da cancellare

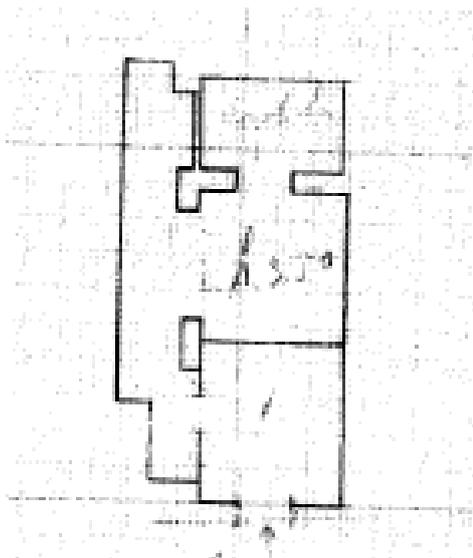
Sulla scorta delle risultanze delle ricerche, le formalità da cancellare sono:

- ISCRIZIONE CONTRO del 20/03/2018 - Registro Particolare 1541 Registro Generale 11082 Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 1932/2017 del 15/03/2018 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL' ART. 77 D.P.R. 602/73 Immobili siti in CATANIA(CT) SOGGETTO DEBITORE
- TRASCRIZIONE CONTRO del 23/03/2018 - Registro Particolare 8813 Registro Generale 11685 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2044/2018 del 21/02/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in CATANIA(CT)

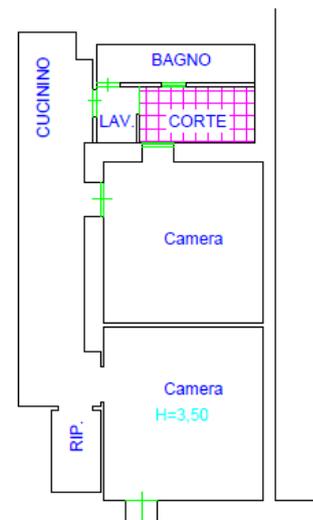
7. Identificazione catastale

Sulla scorta della visura planimetrica (*cf. allegato H*) e del sopralluogo effettuato è emerso che la planimetria catastale dell'immobile di cui al foglio 69 particella 11968 sub 2 **non è conforme allo stato di fatto.** Come si nota dal confronto della planimetria catastale con quella rilevata sul posto la pianta del piano terra presenta due volumi aggiunti: il piccolo lavatoio e il bagno realizzati utilizzando parte dell'area del cortiletto interno (*cf. allegato I*).





Planimetria Catastale



Rilievo stato di fatto P.T.

Essendo in presenza di opere realizzate in abuso, come meglio sarà evidenziato nel prossimo paragrafo, si ritiene inopportuna una variazione catastale al momento senza prima sanare le opere abusive.

In conclusione non si ritiene necessario procedere all'aggiornamento della planimetria catastale ai fini del trasferimento dei beni. Copia della planimetria catastale è stata inserita in calce alla seguente consulenza.

8. Destinazione urbanistica

Dal certificato di destinazione urbanistica richiesto presso il Servizio P.R.G. – Direzione Urbanistica e Gestione del Territorio, del Comune di Catania, risulta che l'immobile riportato in catasto al Foglio 69, particella 11968, **risulta compreso nella zona territoriale omogenea "A"** come definita dall'art. 2 del D.I. 2 aprile 1968 n. 1444, e inoltre ricade nella zona di influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa ai sensi dell'art. 707 del Codice della Navigazione Aerea, secondo le prescrizioni del P.R.G. vigente del 29 agosto 1964 reso esecutivo con Decreto Presidenziale n° 166-A del 28 giugno 1969 pubblicato nella G.U. della Regione Siciliana n° 55 del 08.11.1969. (*cfr. allegato L*).



Copia del certificato di destinazione urbanistica è stato inserita in calce alla seguente consulenza.

9. Conformità alle norme urbanistiche

Dalla ricerca effettuata presso la Direzione Urbanistica e gestione del Territorio, del Comune di Catania, **non è stata reperita in archivio alcuna pratica**, come da risposta del 10/06/2020 prot. n. 167117, analogamente la ricerca presso l'archivio storico non ha permesso di trovare nessun progetto o licenza, ciò è giustificato dal fatto che l'immobile è stato realizzato prima della legge quadro urbanistica n. 1150 entrata in vigore il 31 ottobre del 1942.

10. Immobili abusivi

La realizzazione di opere in assenza di concessione (questo nell'ipotesi che il bagno sia stato realizzato dopo l'obbligo di licenza o concessione edilizia), nel caso in esame possono rientrare 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**, in tal caso occorre presentare la domanda in sanatoria corredata di tutti gli elaborati progettuali e del pagamento delle oblazioni. Chiaramente in questa fase non è possibile prevedere il giudizio di conformità e i tempi di attuazione.

I costi della pratica sono quelli relativi al compenso del professionista per la presentazione della SCIA nonché al pagamento delle oblazioni e costi di costruzione e urbanizzazione.

Il compenso del professionista per la presentazione della SCIA può essere stimato in € 1.500,00.

Le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), in base alla Legge n° 10/77 e alla Legge Regionale n° 71/78 e la Legge Regionale n° 16/2016 possono essere così stimati:



Costo di costruzione in base alla determina n° 333158 del 24/09/2019 del Comune di Catania pari a € 257,51 al mq e quindi considerando che il bagno è 4 mq il costo di costruzione sarà pari a € 56,65.

Contributo di urbanizzazione raddoppiato: non sono dovuti in quanto la superficie in abuso non supera il 20% della superficie totale residenziale, art. 8 Legge Regionale n° 16/2016.

Oblazione pari al costo di costruzione, art. 14 Legge Regionale n° 16/2016, i diritti di segreteria pari a € 100,00 e tre marche da bollo. (cfr. allegato M per il calcolo)

In totale si può considerare un costo per la regolarizzazione di circa € 1.800,00

11. Attuale occupante dei beni pignorati

11.1. Immobile in Catania Via Fenga n° 37

Durante il sopralluogo, avvenuto in data 10.03.2020, l'immobile è risultato abitato da un terzo occupante che lo detiene in affitto, giusto contratto di locazione a uso abitativo, con canone annuo di € 3.000,00 che si ritiene congruo, del 14.12.2016, registrato all'Agenzia delle Entrate divisione provinciale di Ragusa Ufficio di Modica il 15.12.2016 al numero 2337 serie 3T e di aver rinnovato il contratto la cui scadenza era prevista per il 09.12.2018. (cfr. allegato E-N)

12. Descrizione degli immobili per le operazioni di vendita

12.1. Immobile in Catania Via Fenga n° 37

L'immobile è una "casa terrana" autonoma, per civile abitazione, sito a Catania in Via Fenga n° 37 al piano terra, con piccolissima corte interna di proprietà. Confinante ad Est, Sud ed Ovest con altra ditta, a Nord con la Via Fenga.

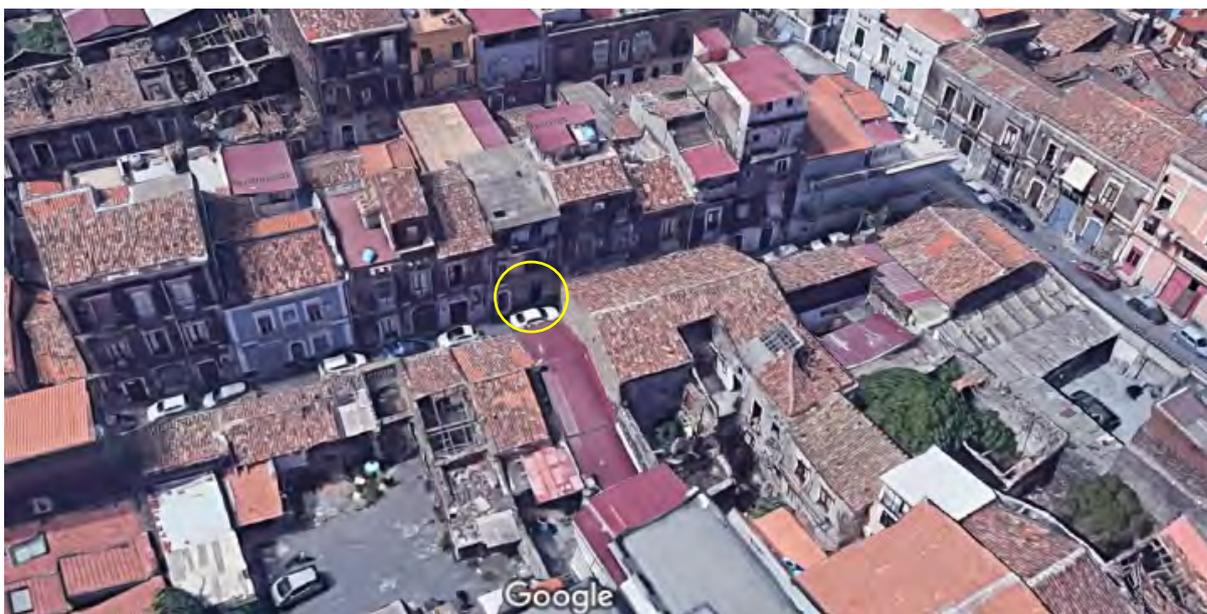
La zona è quella del centro storico, quartiere Angeli Custodi, poco distante dalla strada principale, Via della Concordia, e poco distante dal nucleo centrale con tutti i servizi primari:



scuole, attività commerciali, trasporto pubblico, e in più la possibilità di parcheggio lungo la strada e davanti al portone di ingresso.

L'immobile staticamente è stato realizzato in muratura con tramezzi in laterizi ed è stato realizzato prima del 1942.

L'appartamento è diviso in due vani, piccola cucina lungo il disimpegno, un bagno, disimpegno e ripostiglio, nel cortile è stato ricavato il bagno e una piccola zona per il lavaggio delle stoviglie, ha una superficie netta di circa 60,00 m² (superficie lorda 70,00 m² utilizzata per la stima) e un'altezza utile di 3,50 m al colmo in quanto i soffitti sono realizzati a volta crociera; una corte di circa 4,00 m².



La pavimentazione degli ambienti è realizzata con mattonelle di ceramica in discreto stato di conservazione.

Le pareti di tutti gli ambienti sono tinteggiate con idropittura ormai degradata e con evidenti tracce di umidità, la zona cottura ha un rivestimento in piastrelle di ceramica nella fascia compresa tra gli elementi componibili ed i pensili, nel bagno le pareti sono rivestite fino a oltre 2,00 m con piastrelle di ceramica.



I soffitti a volta nelle camere principali, sono intonacati e pitturati con idropittura ormai degradata e con evidenti tracce di umidità.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, mentre gli infissi interni sono in legno tamburato.

L'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico (manca la certificazione) ed impianto fognario. I sanitari sono in gres ceramico con rubinetteria cromata.

Per il riscaldamento vengono utilizzate delle stufette elettriche ed è presente una pompa di calore.

Nel complesso l'immobile si presenta in condizioni scadenti, necessita di interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione, presenta chiazze di umido nelle pareti e nelle volte.

13. Valore di mercato degli immobili pignorati

La ricerca del più probabile valore di mercato di un immobile consiste nella ricerca del valore che un determinato immobile può avere in una transazione sulla base delle caratteristiche del bene e della domanda/offerta presente al momento. **In questo momento il mercato delle compravendite sta avendo una leggera crescita con diminuzione delle quotazioni come descritto nell'ultima pubblicazione dell'OMI (cfr Statistiche regionali Sicilia 2020 sul sito dell'Agenzia delle Entrate).**

In generale nel processo di stima vengono applicati almeno due metodi di stima diversi per poi effettuare una media dei valori trovati.

Nel processo di stima si parte da un valore oggettivo detto *valore normale* (basato sulle quotazioni di mercato del nuovo) del bene, per arrivare al più probabile valore di mercato utilizzando dei coefficienti riduttivi e/o maggiorativi sulla base dell'età e dello stato dell'immobile in esame.



Nel caso in esame alla stima del valore di mercato degli immobili pignorati si è pervenuti attraverso l'applicazione di un primo procedimento estimativo detto “**comparativo diretto**”, basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita, esso, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo “ordinario”, quindi facilmente comparabili tra loro e di un secondo procedimento estimativo detto “**capitalizzazione dei redditi**”, basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile (o ritratto) dal proprietario dell'immobile oggetto di stima in base ad un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale.

13.1. Elementi della stima

Ai fini del processo di stima sono stati considerati i seguenti elementi:

- a) Ubicazione dell'immobile
- b) Valore degli immobili nella zona
- c) Stato dell'immobile
- d) Saggio di capitalizzazione

13.1.1. Immobile in Catania Via Fenga n° 37

a) L'immobile è posto nella fascia semicentrale del Comune di Catania nel quartiere Angeli Custodi, non presenta affacci di particolare pregio. Le rifiniture sono di tipo economico e viene classificato come abitazione di tipo economico. Dal punto di vista urbanistico ricade in una zona residenziale.

b) In base alle quotazioni di mercato pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare del secondo semestre 2019 per il Comune di Catania, zona C6 – semicentrale, (*cfr. allegato*



O) possiamo considerare per l'immobile un valore di mercato medio di **925,00 €/m²**, e un valore di locazione medio annuo di **39,00 €/m²**.

c) In base all'età ed allo stato dell'immobile è stato utilizzato un coefficiente globale di vetustà/qualità pari a 0,68 per l'intera unità abitativa. Per le pertinenze si considerano i seguenti coefficienti: terrazzo 0,25 – area scoperta 0,15.

d) Il saggio di capitalizzazione è stato posto pari a $r=0,0421$ per l'immobile.

13.2. Procedimento di stima “comparativo diretto”

13.2.1. Immobile in Catania Via Fenga n° 37

Sulla base di quanto espresso nei paragrafi precedenti per la stima possiamo considerare un valore di mercato ponderato di 631,00 €/m², una superficie commerciale, applicando i dovuti coefficienti correttivi alla superficie lorda (*cf. allegato P per lo schema di calcolo*), di 71,00 m². Valore della stima Euro 44.801,00.

13.3. Procedimento di stima analitica per “capitalizzazione del reddito”

13.3.1. Immobile Catania Via Fenga n° 37

Sulla base di quanto espresso nei paragrafi precedenti per la stima possiamo considerare un reddito lordo basato sulle quotazioni di mercato delle locazioni di abitazioni ponderato di 39,00 €/m² (calcolato sulla superficie lorda) e un saggio di capitalizzazione del 4,21%, una superficie commerciale, applicando i dovuti coefficienti correttivi alla superficie lorda (*cf. allegato P per lo schema di calcolo*) pari a quella già calcolata precedentemente. Valore della stima Euro 45.563,96.

13.4. Valore di mercato

Il più probabile **valore di mercato** risulta dalla media dei valori trovati nelle due stime, per cui esso è pari a **€ 45.182,00** ovvero dicasi in lettere (quarantacinquemilacentottantadue/00).



Al valore trovato occorre detrarre eventuali costi manutentivi e spese a debito, al fine di ripristinare un perfetto stato di manutenzione, nel caso in esame dobbiamo quindi considerare:

- costo per la regolarizzazione delle opere abusive **art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01** pari a € 1.800,00

non si detraggono costi di ristrutturazione in quanto è già stato considerato un coefficiente globale di deprezzamento che tiene conto delle condizioni dell'immobile, per cui dobbiamo detrarre un totale di € 1.800,00 al valore di mercato trovato. Per cui **il prezzo di mercato detratti i costi è di € 43.380,00**

Le fonti di informazione sui valori di mercato e sugli indici utilizzati nella stima sono quelle del "Consulente immobiliare", della "Agenzia Entrate – OMI" e delle Agenzie Immobiliari in rete operanti nel Comune.

14. Riduzione del prezzo di mercato

Considerata l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto si può considerare una riduzione del prezzo di mercato nella misura del 15% per cui avremo € 43.380,00 – 15% = 36.873,00

Il valore di vendita giudiziaria può essere quindi fissato a € 36.870,00

Considerando, inoltre, una superficie commerciale totale (immobile e pertinenze) in base ai calcoli di 71,00 m² possiamo considerare un valore di 519,00 €/m².

15. Piano di vendita

Considerata la tipologia dell'immobile è lecito considerare un piano di vendita costituito da un solo lotto così formulato:

Lotto 1 – Comune di Catania (CT) Via Fenga n° 37. Casa terrana autonoma in zona semicentrale, piano terra di 70,00 m², abitata da un terzo occupante con regolare contratto di locazione, con una corte di 4,00 m², avente una superficie commerciale totale di 71,00 m²,



due vani, zona cottura, un bagno, piccolo ripostiglio, disimpegno e piccolo cortile, per un valore di € 36.870,00.

16. Documentazione fotografica

La documentazione fotografica allegata comprende le foto di tutti gli ambienti interni e dei prospetti esterni, inoltre è stata inserita la planimetria catastale in calce.

L'intera documentazione fotografica si trova nell'allegato *Foto*.



Ingresso – prima camera

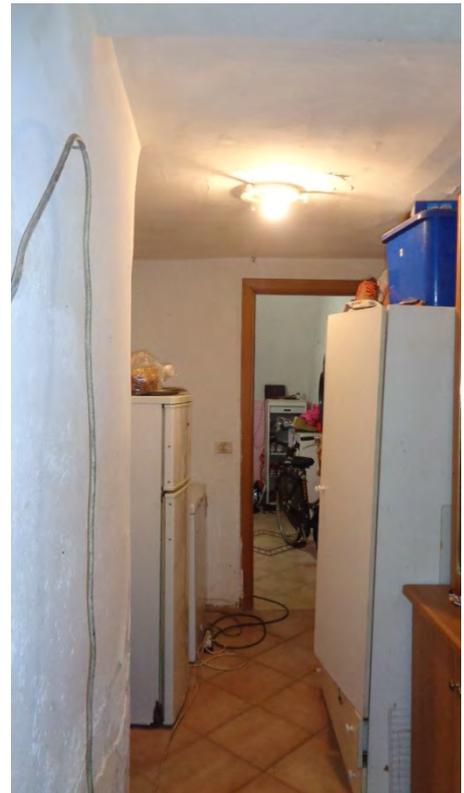




Disimpegno direzione zona cottura



Disimpegno



Disimpegno direzione ingresso





Seconda camera



Seconda camera



Zona cottura





Zona cottura



Piccola corte esterna

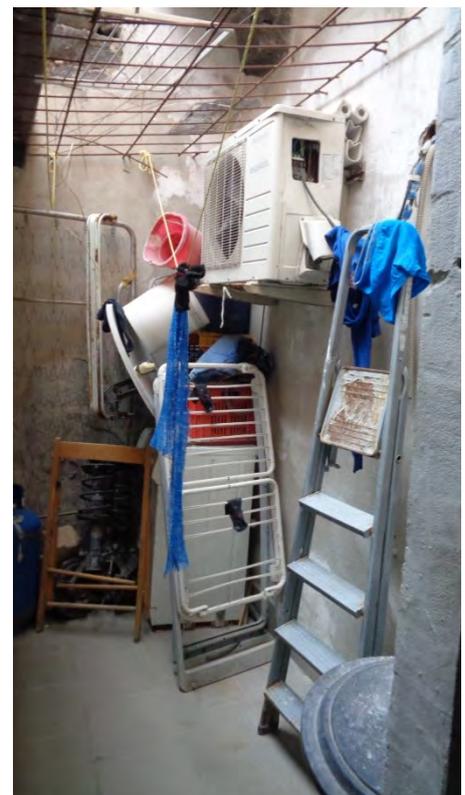




Zona lavaggio stoviglie



Bagno



Cortile





Prospetto su via Fenga

17. Valutazione quota di pertinenza

Gli immobili pignorati sono di proprietà del “*Debitore Esecutato*” nella misura di 1000/1000 e quindi la quota di pertinenza è tutta.

18. Divisione di più beni pignorati in quota

Non sono presenti beni pignorati in quota.

19. Conclusioni

Con ciò chiude la presente consulenza ritenendo di aver ottemperato all’incarico affidatogli, si allegano in calce alla seguente consulenza alcuni documenti utili alla comprensione della stessa, tutti gli allegati si trovano nel fascicolo denominato “Allegati”

Nicolosi lì, 01.08.2020

Il Consulente

(Dott. Ing. Pasquale Vitalone)



20. PLANIMETRIA CATASTALE (FUORI SCALA)

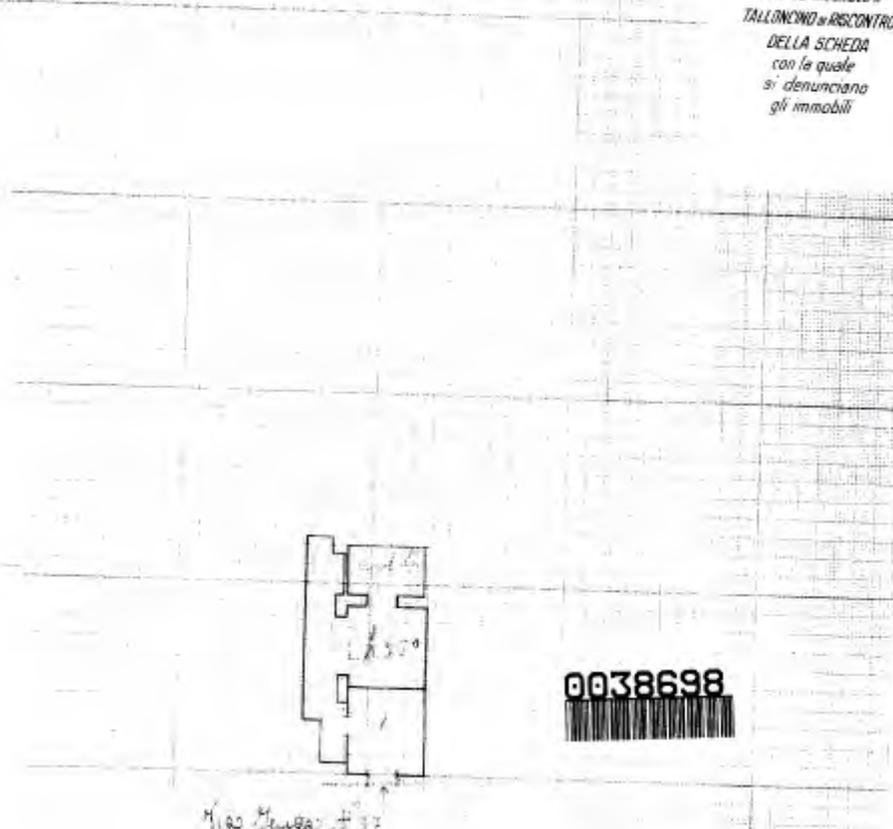
Data presentazione: 31/01/1940 - Data: 23/02/2020 - n. T8689 - Richiedente: VTLPQL61C25C351L

 **MINISTERO DELLE FINANZE**
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI EPARIA.

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(PER ANNI 2570 - ANNO DI APPLICAZIONE 1950)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda n° 12878162
Comune Catania Ditta Mano Lina Carmela
Via Fenga n. 37
Il titolare o gli eredi, o il possessore dell'immobile

SPAZIO
ove va incollato il
TALLONCINO di RISCONTRO
DELLA SCHEDA
con la quale
si denunciano
gli immobili



0038698

Mano Lina Carmela
Via Fenga n. 37

ORIENTAMENTO
Sul

SCALA 1:200
Completata da:
G. Vitalone
Ingeg. e Geom. del Catasto
Scritto all'Atto di
della Provincia di
Firma G. Vitalone L. Carmela
Data 31/1/40

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/02/2020 - Comune di CATANIA (C351) - < Foglio: 69 - Particella: 11968 - Subalterno: 2 >
VIA FENGA n. 37 punto: T.

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 31/01/1940 - Data: 23/02/2020 - n. T8689 - Richiedente: VTLPQL61C25C351L
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

21. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA



Comune di Catania
Direzione Urbanistica e Gestione del Territorio
Servizio P.R.G. - Pianificazione Urbanistica -
Progetti Speciali



Prot. n. 52928

del 12 MAR 2020

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
art. 30 comma 3 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380

Vista la richiesta, presentata in data 26/02/2020 protocollo n. 74362 dall'ing. VITALONE PASQUALE, in qualità di C.T.U. nominato dal Tribunale di Catania - Sezione Esecuzioni Immobiliari, finalizzata a ottenere il CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA degli immobili distinti al Nuovo Catasto Terreni:

- Foglio n. 69 F Svi A particella 11968;

Visto l'estratto di mappa, prodotto dall'istante rilasciato dall'Agenzia del Territorio il 23/02/2020, prot. n. T8326/2020;

Eseguiti gli accertamenti d'ufficio;

Visti gli atti ed i grafici:

- del Piano Regolatore Vigente, adottato con deliberazioni del Consiglio Comunale 29 Agosto 1964, n. 296 e 30-31 luglio 1966, n. 453, reso esecutivo con Decreto Presidenziale 28 Giugno 1969, n. 166-A, pubblicato sul supplemento straordinario alla G.U. della Regione Siciliana n. 55 del 08.11.1969;
- del "PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO S. CRISTOFORO SUD" adottato in C.C. con Delibera n. 31 del 07/10/1999 e rielaborato con D.P.R.S. del 15/11/2002 pubblicato nella G.U.R.S. n. 56 del 06/12/2002 ed in particolare "TAVOLE - n. 3 - 5";
- delle limitazioni aeronautiche nella zona d'influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa giusto art. 707 del D.lgs. 09.05.2005 n. 96 - Codice della Navigazione Aerea come modificato dal D. lgs. 15.03.2006 n. 151.

Visto il D.I. 2 aprile 1968 n. 1444;

Visto l'art. 77.2/c dello Statuto Comunale;

Premesso l'art. 1 della L.R. 38/73; l'art. 2 della L.R. 15/91; l'art. 3, comma 9 della L.R. 9/93; l'art. 2, commi 2, 3 e 4 della L.R. 4/94 e s.m.i.;

COMUNE DI CATANIA - DIREZIONE URBANISTICA E GESTIONE DEL TERRITORIO comune.catania@pec.it
SERVIZIO P.R.G. PIANIFICAZIONE URBANISTICA - PROGETTI SPECIALI Via Biondi, 8 - Catania tel. 095-7422012 fax. 095-7422039
Direttore : ing. Biagio Bisignani - email: direttore.urbanistica@comune.catania.it - Responsabile del procedimento: arch. Salvatore Musmeci
Giorni di ricevimento: martedì dalle ore 9,00 alle ore 13,00 giovedì dalle ore 15,30 alle ore 17,30



Verificato l'avvenuto pagamento dei diritti di segreteria di € 100,00 eseguito in data 24/02/2020 su C.C.P. n. 17666959 intestato al Comune di Catania - Tesoreria Comunale;

SI CERTIFICA

che l'immobile, individuato al N.C.T. fg. 69 F Svi. A particella 11968, di cui all'istanza dell'ing. Vitalone Pasquale, salvo più esatti confini da verificarsi in sede di Assegno di Linea e di Livello, e salvo altri vincoli aventi effetto sulle trasformazioni fisiche del territorio, è tipizzato dalla variante al P.R.G. relativa al Programma Integrato di Intervento S. Cristoforo Sud "Tessuto di Recupero - Edifici Residenziali Storici - (Artt. 4.1 - 4.1.1 - delle Norme di Attuazione del Programma Integrativo S. Cristoforo Sud).

*Le Norme di Attuazione del P.R.G. in variante sono consultabili nel sito del Comune di Catania.

Inoltre:

- ricade nella zona di influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa ai sensi dell'art. 707 del Codice della Navigazione Aerea.

L'immobile risulta ricompreso entro il perimetro della zona territoriale omogenea "A" come definita dall'art. 2 del D.I. 2 aprile 1968 n. 1444.

Il presente certificato di destinazione urbanistica è valido per un anno se non intervengono modificazioni nello strumento urbanistico.

Si rilascia in carta semplice per procedura esecutiva immobiliare n. RGE 300/2018, ai sensi dell'art. 30, comma 3 del D.P.R. n. 380/2001 come recepito dalla Legge regionale n. 16 del 10.08.2016.

Catania, 12/03/2019

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Salvatore Musmeci

IL DIRETTORE

Ing. Biagio Bisignani

Ai sensi dell'articolo 15 della Legge 12 novembre 2011, n. 183, il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici uffici.

COMUNE DI CATANIA - DIREZIONE URBANISTICA E GESTIONE DEL TERRITORIO comune.catania@pec.it
SERVIZIO P.R.G. PIANIFICAZIONE URBANISTICA - PROGETTI SPECIALI Via Biondi, 8 - Catania tel. 095-7422012 fax. 095-7422039
Direttore: ing. Biagio Bisignani - email: direttore.urbanistica@comune.catania.it - Responsabile del procedimento: arch. Salvatore Musmeci
Giorni di ricevimento: martedì dalle ore 9,00 alle ore 13,00 giovedì dalle ore 15,30 alle ore 17,30

22. SCHEMA DI CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO (OMI)

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DI UNA UNITA' IMMOBILIARE CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Procedimento valutativo adottato

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione di due procedimenti estimativi; uno detto "comparativo diretto", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.; il secondo detto "capitalizzazione dei redditi", basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile (o ritratto) dal proprietario dell'immobile oggetto di stima in base ad un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale.

Ubicazione dell'unità immobiliare

Comune	Catania	Zona	Semicentrale - Angeli Custodi
Indirizzo	Via Fenga n° 37	Piano	Terra

Identificazione dell'unità immobiliare

Foglio	69	Particella	11968	Subalterno	2
--------	----	------------	-------	------------	---

Determinazione della superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare

Descrizione	Superficie	Coefficiente di ponderazione		Superficie vendibile
	mq	valori	coeff.	mq
Vani e accessori diretti	70,00	0,8-1,2	1,00	70,00
Vani mansardati, sottotetti abitabili		0,6		0,00
vani mansardati sottotetti NON abitabili		0,2	0,20	0,00
Balconi		0,3-0,10		0,00
Terrazzi	4,00	0,25-0,50	0,25	1,00
Portico/area scoperta		0,35-0,15	0,15	0,00
Giardino		0,10-0,02		0,00
Cantina		0,25		0,00
				71,00
<i>Accessori indiretti</i>				
box auto		1,0		0,00
posto auto		0,80-1,0		0,00

ANNOTAZIONI: la superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare viene qui determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale. Si segnala, in particolare, per i coefficienti non univoci, relativi ai terrazzi, che l'usuale coefficiente è pari a 0,30 in quanto tale pertinenza risulta più "godibile" rispetto ai balconi per dimensioni e conformazione planimetrica: qualora, inoltre, i terrazzi risultassero caratterizzati da una particolare veduta il coefficiente di ponderazione è maggiorato a 0,50 per la maggiore appetibilità di spazi aperti affacciatisi verso località amene e pregiate. Per quanto riguarda i giardini pertinenziali, è d'uso ponderare per 0,10 la quota parte di superficie identica a quella afferente all'alloggio di cui il giardino è pertinenza diretta, e per 0,02 la quota parte di giardino rimanente: ciò in quanto, per il noto principio dell' "utilità marginale decrescente", maggiore è la dimensione del giardino pertinenziale, minore è l'incremento di utilità unitario che questo produce nei confronti dell'alloggio.



Stima del valore di mercato dell'unità immobiliare	
<i>Stima per comparativo diretto</i>	
	€/mq
valore di mercato medio unitario RESIDENZIALE rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocata la U.I.	925,00
valore di mercato unitario rilevato per accessori indiretti - BOX AUTO	530,00
valore di mercato unitario rilevato per accessori indiretti POSTI AUTO	530,00
<i>Stima per capitalizzazione</i>	
canone locativo medio annuo unitario rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocat'immobile oggetto di stima	39,00
canone locativo medio annuo unitario rilevato per accessori indiretti - BOX AUTO	26,40
canone locativo medio annuo unitario rilevato per accessori indiretti POSTI AUTO	26,40
<i>Valore medio ponderato</i>	
coefficiente globale di apprezzamento o deprezzamento (base 1)	0,68
valore di mercato medio unitario RESIDENZIALE ponderato <i>comparativo diretto</i>	631,00
valore di mercato medio unitario BOX AUTO ponderato <i>comparativo diretto</i>	361,00
valore di mercato medio unitario POSTO AUTO ponderato <i>comparativo diretto</i>	361,00
valore di mercato medio unitario RESIDENZIALE ponderato <i>capitalizzazione</i>	27,00
valore di mercato medio unitario BOX AUTO ponderato <i>capitalizzazione</i>	18,00
valore di mercato medio unitario POSTO AUTO ponderato <i>capitalizzazione</i>	18,00
<i>Riepilogo superfici</i>	
	mq
riepilogo superficie complessiva	71,00
riepilogo accessori indiretti - BOX AUTO	0,00
riepilogo accessori indiretti - POSTO AUTO	0,00
<i>Tasso di capitalizzazione</i>	
saggio di capitalizzazione per immobili (porzione principale) - %	4,21%
saggio di capitalizzazione per accessori indiretti - BOX AUTO - %:	4,98%
saggio di capitalizzazione per accessori indiretti - POSTO AUTO - %:	4,98%
VALORE DI MERCATO <i>comparativo diretto</i>	€ 44.801,00
VALORE DI MERCATO <i>per capitalizzazione</i>	€ 45.563,96
VALORE DI MERCATO DELL'UNITA' IMMOBILIARE	€ 45.182,00

ANNOTAZIONI: il coefficiente globale di apprezzamento o deprezzamento scaturisce dal prodotto di una serie di coefficienti utilizzati comunemente nella pratica estimativa degli immobili e tratti da manuali di consulenza immobiliare nonché dal DPR n. 138/1998 e dalla Legge n. 392/1978 sull'equo canone. Essi pur essendo di fondamentale importanza vanno utilizzati con attenzione in quanto, utilizzando come valore di mercato medio quello dato dall'OMI, parecchi di questi coefficienti sono già stati previsti.

