

TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE SESTA CIVILE
Esecuzioni mobiliari e immobiliari

CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA

RELAZIONE DI STIMA

Esecuzione immobiliare
n. 613/2013 R. G. esec.

Creditore procedente
UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.

G.E. Dott. Floriana Gallucci

C.T.U.
dott. ing. Carmelo Di Mauro



1 Premesse

1.1 Nomina del CTU

Il G.E. Dott. Floriana Gallucci disponeva con apposito decreto del 17/02/2016 la nomina del sottoscritto Ing. Carmelo Di Mauro quale esperto per la stima dei beni pignorati della procedura esecutiva in epigrafe. In data 23/02/2016 il CTU accettava l'incarico pronunciando il giuramento di rito.

1.2 Oggetto dell'incarico

L'incarico consiste, così come riportato nel verbale di conferimento di incarico di stima MOD. 3 REV, nelle seguenti attività (breve sintesi dei quesiti riportati nel verbale di conferimento di incarico di stima allegato alla presente perizia a cui si rimanda per ogni eventuale necessità di approfondimento):

- a) identificare esattamente i beni pignorati;
- b) verificare la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione;
- c) verificare la proprietà dei beni in capo al debitore;
- d) accertare l'esatta provenienza del/i bene/i;
- e) segnalare tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta;
- f) accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli;
- g) provvedere alla identificazione catastale dell'immobile;
- h) indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i) accertare per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia;
- j) In caso di immobili abusivi, controllare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della



- stessa; altrimenti, verificare la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;
- k) verificare, 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^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;
 - l) In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantificare gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verificare se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;
 - m) verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
 - n) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;
 - o) verificare se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
 - p) accertare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla



- data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- q) accertare se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi;
 - r) elencare ed individuare i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita;
 - s) determinare il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;
 - t) tenere 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
 - u) indicare l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati;
 - v) allegare idonea documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili pignorati;
 - w) accertare, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato;
 - x) predisporre, nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota, un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

2 Svolgimento delle operazioni peritali

2.1 Elenco degli immobili oggetto della relazione di stima

Come meglio esposto nel seguito della presente relazione, l'immobile oggetto della stima è l'intera proprietà dell'appartamento per civile abitazione posto al quarto piano dell'edificio sito in Catania, Villaggio S. Agata - Zona A n. 48, composto da vani catastali quattro e mezzo. In catasto al foglio 35, particella 232, sub 66, Villaggio Sant'Agata n.48, piano quarto, Cat. A/3 di 2, vani 4,5, R.C € 244,03 (£. 472.500).



2.2 Attività preliminari

Il C.T.U, esaminati gli atti e i documenti contenuti nel fascicolo, acquisita la documentazione catastale disponibile, come indicato al punto 2b del MOD. 4/REV "raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima di immobili" ha preliminarmente cercato di porsi in contatto con i debitori al fine di prospettare con chiarezza l'incarico ricevuto e lo scopo di questo (e cioè la vendita dell'immobile). Il CTU ha così rintracciato il (*debitore 1*) al quale ha illustrato l'oggetto del mandato conferitigli dal Giudice. Le stesse informazioni sono state formalizzate a mezzo raccomandata a/r inviata ad entrambi i debitori che hanno prestato massima collaborazione per lo svolgimento delle indagini.

L'immobile oggetto della presente relazione di stima è stato visionato mediante sopralluogo svoltosi in data 30/03/2016.

Il CTU ha inoltre svolto presso gli uffici competenti le dovute indagini necessarie a valutare la regolarità urbanistica del fabbricato oggetto della presente relazione tecnica.

3 Risposte ai quesiti "a" - "m"

3.1 Quesito "a", identificazione dell'immobile pignorato

Riportato nell'atto di pignoramento come intera proprietà dell'appartamento per civile abitazione posto al quarto piano dell'edificio sito in Catania, Villaggio S. Agata - Zona A n. 48, composto da vani catastali quattro e mezzo. In catasto al foglio 35, particella 232, sub 66, Villaggio Sant'Agata n.48, piano quarto, Cat. A/3 di 2, vani 4,5, R.C € 244,03 (£. 472.500).

Riportato nella nota di trascrizione come intera proprietà dell'immobile: abitazione di tipo economico sita in Catania (CT), Villaggio S. Agata - Zona A n. 48. Foglio 35, Particella 232, Sub 66 (piano e consistenza non indicati).



Registrato in catasto fabbricati come abitazione di tipo economico sita in Catania (CT), Villaggio S. Agata - Zona A n. 48 piano: 4. Consistenza vani catastali 4,5; Foglio 35, Particella 232, Sub 66; Categoria A/3 Classe 2, Rendita € 244,03.

Il CTU ha verificato con esito positivo la conformità tra i dati catastali ed i confini rilevati in sede di sopralluogo ed i dati emergenti dai certificati in atti.

3.2 Quesito "b", verifica della correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione

3.2.1 Verifica della corretta rispondenza dei dati

La corretta rispondenza dei dati riportati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nei certificati in atti è stata verificata con esito positivo.

3.2.2 Verifica che il pignoramento colpisca il debitore

Il CTU ha verificato con esito positivo che il pignoramento ha colpito quote spettanti ai 2 debitori, essendo essi comproprietari dell'immobile pignorato, ciascuno per la quota di 1/2 indiviso.

3.3 Quesiti "c" e "d", verifica della proprietà dei beni in capo al debitore ed accertamento dell'esatta provenienza del bene

Al fine di accertare l'esatta provenienza dell'immobile è stata verificata con esito positivo l'esatta continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, qui di seguito riportate.

In ottemperanza a quanto prescritto nel mandato, precisamente nel modello D1, nella presente relazione di stima non si fa alcuna menzione all'identità del debitore esecutato.

Come si evince dalle visure catastali storiche effettuate dal CTU e dalla relazione notarile redatta in data 3 settembre 2013 dal notaio Dott. Maria Angela Messina con studio in Palermo, l'immobile è



pervenuto ai 2 *debitori*, ciascuno proprietario di 1/2 indiviso, nella seguente modalità:

- Scrittura a favore di (*debitore 1*), per la quota di 1/2 della proprietà in regime di comunione legale e (*debitore 2*), per la quota di 1/2 della proprietà in regime di comunione legale e contro TUDISCO Santo, Catania 31/01/1945 C.F. TDSSNT45A3IC35IO. Trascritto a Catania il 07/07/2006 ai nn. 46392/27367 atto di compravendita del 05/07/2006 ai rogiti del Notaio Marco Cannizzo da Catania rep. n.35192 sul seguente immobile: abitazione di tipo economico (A/3) in Catania foglio 35 particella 232 subalterno 66 villaggio Sant'Agata n. 48 vani 4,5, piano 4.

Al suddetto TUDISCO Santo l'immobile è così pervenuto: per la quota di 2/3 della proprietà in regime di separazione di beni da compravendita contro TUDISCO Vincenzo, Catania 17.07.1947 (per la quota di 1/3 della proprietà bene personale) e TUDISCO Lino, Catania 23.09.1951 (per la quota di 1/3 della proprietà bene personale) trascritta a Catania il 04.11.2002 ai nn.41328/30974 atto di compravendita del 28.10.2002 ai rogiti del Notaio Achille Muscarà da Catania rep. n.56812;

La rimanente quota di 1/3 in ragione delle trascrizioni elencate qui di seguito:

- Successione a favore di TUDISCO Santo, Catania 31.01.1945, TUDISCO Vincenzo, Catania 17.07.1947 e TUDISCO Lino, Catania 23.09.1951 (per la quota di 2/9 indivisi ciascuno, tutti figli) e contro TUDISCO Carmelo, Catania 03.02.1917 per la quota di 2/3 della proprietà. Trascritta a Catania il 22.10.2012 ai nn.50137/40437. Rif. certificato di denunciata successione del 24.10.2002 dell'Ufficio Registro di Catania n.31/38009/2 in morte di Tudisco Carmelo deceduto il 29.09.2002; non risulta trascritta accettazione di eredità in morte del sig. Tudisco Carmelo nato a Catania il 03.02.1917 e deceduto il 29.09.2002.



- Trascrizione a favore di TUDISCO Carmelo, Catania 03.02.1917 in comunione dei beni e contro ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI della Provincia di Catania C.F. OOI34840875, trascritta a Catania il 18.03.1988 ai nn.i 1434/8590, atto di vendita ai rogiti del Notaio Rosario Sapienza da Catania del giorno 8/3/1988 rep. n.14193;

Si segnala che dalla visura storica catastale allegata si evince la denuncia di successione n.49 vol. 2951 del 7.12.1993 a favore di Tudisco Carmelo, Catania 03.02.1917, proprietà per 666/1000 fino al 28.10.2002; Tudisco Lino, Catania 23.09.1951 proprietà per 111/1000 fino al 28.10.2002; Tudisco Santo, Catania 31.01.1945 proprietà per 111/1000 fino al 28.10.2002 e Tudisco Vincenzo, Catania 17.07.1947 proprietà per 111/1000 fino al 28.10.2002 (verosimilmente in morte del coniuge di Tudisco Carmelo e madre di Tudisco Lino, Tudisco Santo e Tudisco Vincenzo), che non risulta trascritta.

Il (*debitore 1*) ed il (*debitore 2*) sono legati da vincolo coniugale in regime di comunione legale dei beni.

3.4 Quesito "e", segnalazione al giudice dell'eventualità di mancanza di documentazione necessaria allo svolgimento dell'incarico

La documentazione a disposizione del CTU è completa, pertanto non occorre inoltrare al G.E. alcuna segnalazione in merito.

3.5 Quesito "f", accertamento sulle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni

Sull'immobile, come si evince dalla relazione notarile redatta in data 3 settembre 2013 dal notaio Dott. Maria Angela Messina con studio in Palermo, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania, risultano pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria iscritta a Catania in data 07.07.2006 ai nn. 46393/13416 per il montante di euro 135.000,00 a favore del



BANCO DI SICILIA S.P.A. con sede in Palermo C.F. 05102070827 (con domicilio ipotecario eletto in Catania presso la propria area territoriale di via Sant'Euplio n. 9) per la quota di 1/1 della proprietà e contro (*debitore 1*), per la quota di 1/2 della proprietà in regime di comunione legale e (*debitore 2*) per la quota di 1/2 della proprietà in regime di comunione legale risultante da atto di mutuo in Notaio Marco Cannizzo da Catania del 05.07.2006 rep. n.35193 con capitale di euro 90.000,00 sopra abitazione di tipo economico (A/3) in Catania foglio 35 particella 232 subalterno 66 villaggio Sant'Agata n.48 vani 4,5, piano 4;

- verbale di pignoramento immobili trascritto a Catania il 01.08.2013 ai nn.42569/34747 a favore di UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma C.F. 00348170101 e contro (*debitore 1*) per la quota di 1/2 della proprietà e (*debitore 2*) per la quota di 1/2 della proprietà in dipendenza dell'atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario di Catania del 21.05.2013 rep. n.3549 sopra il seguente immobile: abitazione di tipo economico (A/3) in Catania foglio 35 particella 232 subalterno 66 Villaggio Sant'Agata - Zona A n.48 piano 4.

3.6 Quesito "g", identificazione catastale dell'immobile

Il CTU dall'esame degli atti disponibili e dalle risultanze del sopralluogo effettuato ha verificato con esito positivo la rispondenza esatta tra i dati specificati nell'atto di pignoramento ed i dati catastali e la corretta corrispondenza tra la forma e le dimensioni dell'immobile e la relativa planimetria catastale.

3.7 Quesito "h", acquisizione del certificato di destinazione urbanistica dei beni

Non applicabile.



3.8 Quesito "i", accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia dei fabbricati

3.8.1 Verifica conformità al progetto originario

Come espressamente richiesto nel mandato, il CTU ha svolto le indagini necessarie a verificare la sussistenza della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia dell'immobile.

L'edificazione del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente relazione di stima è avvenuta con inizio in data 3 agosto 1960 e fine lavori dichiarata in data 1 agosto 1962.

Documentazione disponibile

Il fabbricato è stato realizzato in forza della licenza edilizia n° 519 rilasciata dal sindaco del comune di Catania in data 3 maggio 1960 a seguito di relativa richiesta di rilascio presentata dalla ditta INA CASA. Il CTU ha preso visione della copia del progetto approvato dall'ufficio tecnico del comune di Catania custodita presso l'archivio storico del comune di Catania.

Il CTU ha proseguito le ricerche presso gli archivi progetti e presso l'ufficio ecologia del comune di Catania (ed al il relativo archivio storico) nonché presso gli uffici dell'IACP di Catania ma non è stata rinvenuta certificazione di esecuzione dei lavori in conformità al progetto approvato, né autorizzazione di abitabilità. Pertanto si conclude che l'immobile è sprovvisto di certificazione di conformità e di abitabilità.

Rispondenza dello stato dei luoghi al progetto approvato

L'immobile è stato oggetto di lavori di ampliamento della superficie coperta abitabile ottenuto con l'inglobamento della superficie delle preesistenti verande esposte ad est con spostamento del muro esterno perimetrale a filo con il muro esterno perimetrale dei piani sottostanti.



Detta modifica è stata riportata nella planimetria catastale che è stata correttamente aggiornata con pratica di variazione n° 1690.1/1986 del 24/03/1986. I lavori di ampliamento sono stati eseguiti senza preventivo rilascio di autorizzazione ma con successiva presentazione di domanda di sanatoria. Poiché l'iter della suddetta domanda non è stato perfezionato, alla richiesta non ha fatto seguito il rilascio di sanatoria.

3.9 Quesiti "j", "k" ed "l", verifica della possibilità di sanatoria, condono o necessità di demolizione

3.9.1 Verifica domanda in sanatoria per opere successive all'edificazione dell'immobile

Il CTU ha svolto le dovute indagini presso l'ufficio Condono Edilizio e Antiabusivismo del comune di Catania prendendo visione della domanda di sanatoria relativa alle opere di ampliamento eseguite in assenza di titolo abilitativo. Trattasi di richiesta presentata dall'allora assegnatario dell'immobile sig. Tudisco Carmelo ai sensi della legge n° 47/1985 art 31 protocollata il 21/04/1986 al n° 23915 a cui è stato assegnato il numero di pratica 7554.

La ditta che ha avviato la pratica ha anche versato l'oblazione dovuta ed avendo dichiarato che l'abuso è stato commesso prima dell'anno 1967, non sussiste l'obbligo di versamento di oneri concessori.

Affinché avvenga il rilascio della sanatoria, il futuro acquirente dovrà riprendere l'iter della pratica di cui si elencano qui di seguito i principali adempimenti ancora da assolvere:

- pagamento di versamento su conto corrente postale di € 80,00 per il rilascio parere pratica;
- versamento diritti di segreteria per un ammontare di € 150,00;
- produzione di documentazione tecnica e amministrativa (grafici opere in sanatoria, relazione tecnica, dati plano volumetrici, calcolo superfici aeroilluminanti, certificato di idoneità statica, documenti catastali, titolo di proprietà ed eventuali altri documenti da definire in fase di istruzione pratica) il cui costo è stimato pari ad € 800,00.



L'immobile dunque non è attualmente conforme agli strumenti urbanistici vigenti ma l'abuso presente (inglobamento di balcone trasformato in volume chiuso) è sanabile completando l'iter della suddetta pratica già avviata.

3.10 Quesito "m", formalità gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente

Non si rileva la presenza di formalità che resteranno a carico dell'acquirente.

3.11 Quesito "n", formalità gravanti sul bene che saranno cancellate o inopponibili all'acquirente

L'elenco delle formalità gravanti sul bene che saranno cancellate coincide con la lista di formalità già riportate al paragrafo 3.5 a pagina 8, a cui si rimanda per la risposta al presente quesito.

3.12 Quesito "o", verifica se sugli immobili grava censo, livello o uso civico

L'immobile non è soggetto a gravami di questo tipo.

3.13 Quesito "p", spese fisse

Dalle indagini esperite è emerso che nonostante le unità abitative del fabbricato di cui fa parte l'immobile abbiano parti comuni tipiche dei beni in condominio, non è stata effettuata la costituzione del condominio, pertanto non si hanno quote fisse condominiali da versare. Tuttavia per provvedere alla pulizia ed all'illuminazione della scala comune, gli abitanti del fabbricato sostengono autonomamente una spesa mensile pari ad € 15,00.

3.14 Quesito "q", utilizzo dei beni

L'immobile è occupato dai due debitori e dalla loro prole.



3.15 Quesito "r", descrizione dell'immobile

3.15.1 Descrizione generale, composizione ed ubicazione

Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al quarto piano dell'edificio sito in Catania, Villaggio S. Agata - Zona A n. 48, composto da vani catastali quattro e mezzo. In catasto al foglio 35, particella 232, sub 66, Villaggio Sant'Agata n.48, piano quarto, Cat. A/3 di 2, vani 4,5, R.C € . 244,03 (€ . 472.500).

L'immobile ha una superficie lorda coperta totale di circa 72,94 mq. La superficie netta coperta totale è di circa 63,46 mq. L'altezza utile interna è di 2,90 m. È dotato di un balcone esposto a sud-ovest di superficie circa 12,20 mq. I vani sono così formati:

Vano di ingresso disimpegnato di superficie netta circa 6,31 mq. È l'unico accesso all'unità immobiliare, comunica con il soggiorno, le 2 camere da letto ed il bagno;

Cucina non abitabile, di superficie netta circa 7,89 mq. Dotata di finestra esposta in direzione nord-est;

Soggiorno di superficie netta circa 17,93 mq. Dotato di ampia finestra esposta in direzione nord-est;

Camera da letto 1, di superficie netta circa 12,50 mq. Con apertura esterna con portafinestra su balcone esposto a sud-ovest;

Bagno, di superficie netta circa 5,22 mq, con WC, lavabo, bidet e vasca, con finestra sporgente su balcone esposto a sud-ovest;

Camera da letto 2, di superficie netta circa 13,61 mq. Con apertura esterna con portafinestra su balcone esposto a sud-ovest.

L'immobile è ubicato in area periferica suburbana sud-ovest del comune di Catania, conosciuta come Villaggio Sant'Agata zona A. È parte di un complesso di edilizia popolare con struttura in cemento armato che comprende 224 alloggi. Dista circa 1,4 km dal cimitero del comune di Catania, 2,2 km da piazza Palestro, 2,3 km da piazza Risorgimento, 3 km dall'aeroporto di Catania Fontanarossa, 3,8 km dalla piazza del duomo di Catania e dalla vicina zona portuale. La zona



versa in stato di degrado generale ed è scarsamente servita da esercizi commerciali e luoghi ricreativi. Nelle vicinanze dell'immobile sono presenti, a distanza di cammino, l'istituto comprensivo Pestalozzi e la Chiesa Cattolica Parrocchiale S. Croce che svolge anche la funzione di centro di aggregazione.

3.15.2 Accessi e confini

All'appartamento per civile abitazione posto al quarto piano dell'edificio sito in Catania, Villaggio S. Agata - Zona A n. 48, composto da vani catastali quattro e mezzo. In catasto al foglio 35, particella 232, sub 66, Villaggio Sant'Agata n.48, piano quarto, Cat. A/3 di 2, vani 4,5, R.C €. 244,03 (£. 472.500) si accede attraverso ingresso condominiale sito in Villaggio Sant'Agata zona A n° 48 che adduce al corpo scala condominiale. L'ingresso all'appartamento si trova al 4° e ultimo piano del fabbricato di appartenenza (quinta elevazione fuori terra). L'immobile confina a sud-ovest e a nord-est con strada pubblica, a nord-ovest con spazio condominiale e alloggio avente numero interno 7 della stessa scala, a sud-est con altro alloggio con ingresso da altra scala con accesso dal numero 51 della stessa via.

3.15.3 Esposizione

Come già anticipato al paragrafo 3.11.1, l'immobile gode di due esposizioni: una con balcone a sud-ovest ed una con finestre a nord-est.

3.15.4 Finiture e conservazione

L'immobile, grazie a degli importanti interventi di ristrutturazione effettuati nell'anno 2006, possiede buone finiture, di caratteristiche superiori rispetto alla media presente nelle abitazioni della zona, ma a causa della presenza di infiltrazioni provenienti dalla copertura del fabbricato, parte dei suoi soffitti versa in condizioni di conservazione mediocri. I suddetti lavori di ristrutturazione hanno compreso il rifacimento dell'intera pavimentazione (adesso realizzata con gradevoli



piastrelle in ceramica), degli impianti elettrici e idrici, delle piastrelle e dei sanitari del bagno e la tinteggiatura delle pareti. Gli infissi, con telaio in ferro e vetro singolo, sono quelli originali installati all'epoca della costruzione dell'immobile, necessitano di una semplice verniciatura della superficie dei telai.

3.15.5 Impianti e interventi necessari. Costi di manutenzione e costi amministrativi individuati

Sono presenti l'impianto elettrico e l'impianto idrico, entrambi di recente rifacimento ma come accade frequente sono privi di dichiarazione di conformità, sebbene siano in buono stato di conservazione e ben funzionanti. L'impianto elettrico è correttamente dotato di interruttore magnetotermico differenziale ad alta sensibilità. Si stima che il costo per l'ottenimento delle dichiarazioni di rispondenza degli impianti alla regola dell'arte, necessari per sopperire alla mancanza delle dichiarazioni di conformità, sia pari ad € 350,00.

In merito alle infiltrazioni provenienti dalla copertura del fabbricato, essendo esse causate dalla mancata manutenzione straordinaria di una parte comune, la spesa necessaria per l'esecuzione dai lavori interni all'immobile (rimozione e ripristino dell'intonaco con presenza di muffa e tinteggiatura delle superfici interessate) ed esterni (eliminazione delle infiltrazioni mediante riparazione delle zone di penetrazione dell'acqua piovana) sono di competenza condominiale e non del solo proprietario dell'immobile. Tuttavia, poiché i proprietari delle unità abitative interessate non hanno costituito un condominio, non è infatti stato mai nominato un amministratore per la gestione delle parti comuni dello stabile, operazioni di normale amministrazione condominiale come l'esecuzione dei lavori, la scelta della ditta esecutrice e la ripartizione e la riscossione delle quote dovute dai soggetti interessati, risultano di difficile attuazione, pertanto si ipotizza cautelativamente una perdita economica da parte dei potenziali acquirenti dell'immobile quantificata in € 2.100,00.



Come esposto al paragrafo 3.8.1, a pagina 10, l'immobile è sprovvisto di certificazione di agibilità (all'epoca della realizzazione dell'immobile conosciuta come conformità/abitabilità). Si tratta di una condizione comune a tutti i 224 alloggi che compongono l'enorme fabbricato ed in larga parte a tutti immobili della zona, non dovuta a problematiche peculiari appartenenti alla singola unità abitativa, pertanto si ritiene che essendo tale caratteristica frequente per gli immobili presi come riferimento dall'osservatorio del mercato immobiliare, non si attuerà alcuna decurtazione del valore dell'immobile per la mancanza del rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità.

3.16 Quesiti "s" e "t", valutazione del compendio pignorato

3.16.1 Criteri di stima adottati

Il metodo utilizzato per la stima dei beni è quello della **stima sintetica comparativa**, mediante il quale il valore dell'immobile viene a determinarsi prendendo a riferimento le quotazioni (al metro quadro) delle compravendite immobiliari, effettuate nella zona d'interesse in un ben preciso lasso temporale, per beni appartenenti alla medesima categoria di destinazione e similari. Si applicano, ove necessario, dei correttivi in funzione delle caratteristiche specifiche che riguardano i singoli immobili in esame. Si è tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile (finiture, impianti, esposizione, ubicazione, contesto, dotazioni) e si è inoltre tenuto conto della modalità di vendita all'asta che prevede l'effettuazione di offerte al rialzo, pertanto i prezzi unitari applicati sono stati mantenuti leggermente al di sotto del valore di mercato ma mai al di sotto del valore minimo più probabile. Al valore così determinato saranno decurtati i costi individuati per pratiche amministrative e lavori di manutenzione.

3.16.2 Stima dei beni

Trattasi dell'intera proprietà dell'appartamento per civile abitazione posto al quarto piano dell'edificio sito in Catania, Villaggio S. Agata -



Zona A n. 48, composto da vani catastali quattro e mezzo. In catasto al foglio 35, particella 232, sub 66, Villaggio Sant'Agata n.48, piano quarto, Cat. A/3 di 2, vani 4,5, R.C € 244,03 (£. 472.500).

La stima è stata effettuata considerando i valori di mercato al metro quadro riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il periodo di osservazione Il semestre anno 2015.

Stima secondo i dati dell'osservatorio dell'Agenzia delle Entrate:

Per l'immobile in questione, sito nel comune di Catania in zona codice E3 (suburbana), microzona catastale n° 24, considerate le buone condizioni generali dell'immobile ed il recente rifacimento dei suoi impianti, sebbene esso sia registrato in catasto come abitazione di tipo economico di cat. A/3, da un punto di vista commerciale esso è assimilabile ad abitazione di tipo civile in buono stato di conservazione. Il valore nominale così ottenuto sarà ridotto del 15% a causa dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, così come indicato al punto "t" del mandato conferito dal Giudice dell'Esecuzione al CTU. Al valore così determinato saranno sottratti gli importi determinati al paragrafo 3.15.5 relativi alla documentazione ed opere di manutenzione individuate e gli importi relativi alla pratica di sanatori determinati al paragrafo 3.9.1 a pagina 11.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2

Provincia: CATANIA
 Comune: CATANIA
 Fascia/zona: Suburbana/S.Teodoro, Librino, V.le Castagnola, Bummacaro, Villaggio Santi Agata
 Codice di zona: E3
 Microzona catastale n.: 24
 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	850	1200	L	2,9	4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	650	950	L	2,2	3,2	L
Abitazioni di tipo economico	SCADENTE	500	750	L	1,7	2,5	L
Autorimesse	NORMALE	550	800	L	2,2	3,2	L
Box	NORMALE	750	1100	L	3	4,4	L

Tabella 1: dati ufficiali osservatorio immobiliare Agenzia del Territorio per la zona di ubicazione dell'immobile. Lo stato conservativo si riferisce a quello più frequente nella zona. Il valore di mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie lorda

Viste le finiture dell'immobile, la posizione ed i recenti interventi di ristrutturazione, si considera un valore di partenza pari al valore medio tra il minimo ed il massimo valore di riferimento indicato dall'Agenzia delle Entrate per gli immobili presenti nella zona pari a:

$$V_{\text{medio}} = (V_{\text{min}} + V_{\text{max}}) : 2 = (850 + 1200) : 2 = 1.025,00 \text{ €/mq};$$

pertanto il valore al metro quadro utilizzato, applicato alla superficie lorda ragguagliata dell'immobile, sarà pari a:

$$V_{\text{mq}} = 1.025,00 \text{ €/mq.}$$



Determinazione della superficie ragguagliata

La superficie ragguagliata tiene conto del diverso valore commerciale delle porzioni di un immobile, adeguando il prezzo medio unitario applicato alle varie tipologie di ambiente che contribuiscono in misura diversa al valore totale dell'immobile.

Nel caso in oggetto si hanno due tipologie di ambiente:

- 1) superficie lorda abitabile dell'immobile (inclusi servizi e accessori) a cui è assegnato il coefficiente massimo = 1;
- 2) superficie del balcone, a cui è assegnato coefficiente di ragguaglio = 0,25;

La superficie ragguagliata è determinata come mostrato sotto in tabella 2:

Tipologia di ambiente	Superficie non ragguagliata (mq)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie ragguagliata (mq)
Superficie lorda coperta	72,94	1	72,94
Superficie del balcone	12,20	0,25	3,05
Totale	85,14	-	75,99

Tabella 2: determinazione della superficie ragguagliata dell'immobile

La superficie lorda ragguagliata è stimata in circa 75,99 mq arrotondati a 76 mq, pertanto il valore teorico secondo questo criterio risulta pari a:

$$V'(l) = \text{Superficie}(\text{ragguagliata lorda}) \times V(\text{unitario});$$

$$V' = \text{mq } 76 \times \text{€/mq } 1.025,00 = \text{€ } 77.900,00.$$

Determinazione del valore di mercato

Il valore determinato al paragrafo precedente deve essere decurtato dei seguenti importi:

1. riduzione del 15% per l'ass di garanzia per vizi del bene venduto, pari a € 11.685,00;



2. costi per il rilascio delle dichiarazioni di rispondenza, per un totale di € 350,00;
3. costi forfetari relativi alle infiltrazioni presenti nell'immobile pari a € 2.100,00;
4. costi per il completamento dell'iter relativo alla pratica di rilascio della sanatoria relativa all'ampliamento di volume pari a € 230,00 per versamenti e diritti di segreteria ed € 800,00 per la produzione della documentazione tecnica necessaria.

Totale detrazioni = $V_{\text{detrazioni}}$ = € 11.685,00 + € 350,00 + € 2.100,00 + € 230,00 + € 800,00 = € 15.165,00.

$$V'' = V' - V_{\text{detrazioni}} = \mathbf{€ 77.900,00 - € 15.165,00 = € 62.735,00.}$$

Tenendo conto delle modalità di vendita che prevedono offerte al rialzo il suddetto valore sarà ridotto ad € 62.500,00.

Dunque il valore dell'immobile sarà: **V = € 62.500,00.**

4 Risposte ai quesiti "n"- "p"

4.1 Piano di vendita e quota di pertinenza del debitore

Il compendio pignorato potrà essere alienato in un unico lotto così composto:

Lotto unico

Intera proprietà dell'appartamento per civile abitazione posto al quarto piano dell'edificio sito in Catania, Villaggio S. Agata - Zona A n. 48, composto da vani catastali quattro e mezzo. In catasto al foglio 35, particella 232, sub 66, Villaggio Sant'Agata n.48, piano quarto, Cat. A/3 di 2, vani 4,5, R.C € 244,03 (£. 472.500). Prezzo di stima dell'unico lotto: € 62.500,00.



4.1.1 Riepilogo immobili stimati e lotti predisposti per le operazioni di vendita

Lotto numero	Identificazione immobile	Valore di stima dell'immobile	Quota in vendita	Valore lotto
Unico	Intera proprietà dell'appartamento per civile abitazione posto al quarto piano dell'edificio sito in Catania, Villaggio S. Agata - Zona A n. 48, composto da vani catastali quattro e mezzo. In catasto al foglio 35, particella 232, sub 66, Villaggio Sant'Agata n.48, piano quarto, Cat. A/3 di 2, vani 4,5, R.C € . 244,03 (€ . 472.500)	€ 62.500,00	100%	€ 62.500,00

Tabella 3: riepilogo composizione e valore lotti di vendita.

4.2 Quesito "v", produzione documentazione fotografica

Il CTU ha effettuato il dovuto rilievo fotografico allegato alla presente perizia.

4.3 Quesiti "w" e "x", beni indivisi e progetto di divisione in caso di più beni pignorati in quota

Il quesito non è applicabile in quanto la presente procedura esecutiva non ricade nel caso di presenza di più beni pignorati in quota, né di beni parzialmente pignorati.

5 Conclusioni

Ritenendo di aver espletato compiutamente il mandato conferito, ringraziando il G. E. per la fiducia accordata, lo scrivente C.T.U. rassegna la presente relazione.

6 Allegati

- 1) Ordinanza di nomina del CTU;
- 2) Verbale delle operazioni peritali;
- 3) Documentazione fotografica consistente in n° 14 immagini;
- 4) n° 1 visura catastale storica;
- 5) n° 1 estratto di mappa;



- 6) n° 1 riproduzione di planimetria catastale;
- 7) Estremi delle ricevute di trasmissione della perizia alle parti con indicata, per ciascuna parte, la data di spedizione della relazione (solo per il deposito in tribunale);
- 8) Foglio riportante le generalità degli esecutati (solo per il deposito in tribunale);
- 9) Nota spese e competenze richieste dal CTU e relativa istanza di liquidazione (solo per il deposito in tribunale).

San Gregorio di Catania, 20/05/2016

Il C.T.U.

Dott. Ing. Carmelo Di Mauro



Sommarario

1	Premesse	2
1.1	Nomina del CTU	2
1.2	Oggetto dell'incarico	2
2	Svolgimento delle operazioni peritali	4
2.1	Elenco degli immobili oggetto della relazione di stima	4
2.2	Attività preliminari	5
3	Risposte ai quesiti "a" - "m"	5
3.1	Quesito "a", identificazione dell'immobile pignorato	5
3.2	Quesito "b", verifica della correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.....	6
3.2.1	Verifica della corretta rispondenza dei dati	6
3.2.2	Verifica che il pignoramento colpisca il debitore	6
3.3	Quesiti "c" e "d", verifica della proprietà dei beni in capo al debitore ed accertamento dell'esatta provenienza del bene	6
3.4	Quesito "e", segnalazione al giudice dell'eventualità di mancanza di documentazione necessaria allo svolgimento dell'incarico	8
3.5	Quesito "f", accertamento sulle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni.....	8
3.6	Quesito "g", identificazione catastale dell'immobile	9
3.7	Quesito "h", acquisizione del certificato di destinazione urbanistica dei beni.....	9
3.8	Quesito "i", accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia dei fabbricati.....	10
3.8.1	Verifica conformità al progetto originario.....	10
3.9	Quesiti "j", "k" ed "l", verifica della possibilità di sanatoria, condono o necessità di demolizione	11
3.9.1	Verifica domanda in sanatoria per opere successive all'edificazione dell'immobile	11
3.10	Quesito "m", formalità gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente..	12
3.11	Quesito "n", formalità gravanti sul bene che saranno cancellate o inopponibili all'acquirente	12
3.12	Quesito "o", verifica se sugli immobili grava censo, livello o uso civico	12
3.13	Quesito "p", spese fisse	12
3.14	Quesito "q", utilizzo dei beni	12
3.15	Quesito "r", descrizione dell'immobile	13
3.15.1	Descrizione generale, composizione ed ubicazione	13
3.15.2	Accessi e confini.....	14



3.15.3	Esposizione	14
3.15.4	Finiture e conservazione	14
3.15.5	Impianti e interventi necessari. Costi di manutenzione e costi amministrativi individuati	15
3.16	Quesiti "s" e "t", valutazione del compendio pignorato	16
3.16.1	Criteri di stima adottati.....	16
3.16.2	Stima dei beni.....	16
4	Risposte ai quesiti "n"- "p"	20
4.1	Piano di vendita e quota di pertinenza del debitore.....	20
4.1.1	Riepilogo immobili stimati e lotti predisposti per le operazioni di vendita	21
4.2	Quesito "v", produzione documentazione fotografica	21
4.3	Quesiti "w" e "x", beni indivisi e progetto di divisione in caso di più beni pignorati in quota	21
5	Conclusioni.....	21
6	Allegati	21

