

**TRIBUNALE DI CATANIA**

Sezione Sesta Civile

Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

**DOTT.SSA NELLY GAIA MANGIAMELI**

**OGGETTO**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**

**ESTREMI DELLA PROCEDURA**

Proc. n° 288/2018 R.G.Es.

Promossa da: ITALFONDIARIO SPA

Rappresentata da: Avv. Massimo Parisi

Creditore Interventuto: Agenzia delle Entrate Riscossione

Nei confronti di: XXXXXXXXXX

C.T.U.: Dott. Ing. Davide Grasso PhD



**INDICE:**

Capitolo 1: Premesse.....	pag. 3
Capitolo 2: Inizio e svolgimento delle operazioni peritali.....	pag. 4
Capitolo 3: Risposta ai quesiti.....	pag. 5
Capitolo 4: Conclusioni e prospetto riepilogativo.....	pag. 50

Allegato n.01: Verbale di conferimento incarico di stima

Allegato n.02: Documentazione fotografica

Allegato n.03: Corrispondenza, note delle parti e verbale di sopralluogo

Allegato n.04: Visure catastali, visure ipotecarie

Allegato n.05: Mappa catastale, Planimetria catastale

Allegato n.06: Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)

Allegato n.07: Atto di compravendita anteriore al ventennio



**CAPITOLO 1: PREMESSE**

Con ordinanza del 03/12/2023, il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli nominava il sottoscritto Dott. Ing. Davide Grasso Phd, con studio in Catania (CT), Via Conte Ruggero n° 9, pec: davide.grasso@ingpec.eu, Consulente Tecnico d'Ufficio nella **procedura n° 288/2018** promossa da **ITALFONDIARIO SPA**, rappresentata dall'Avv. Massimo Parisi con studio in Paternò (CT), **nei confronti** del

DEBITORE: [REDACTED]  
[REDACTED]

Il sottoscritto CTU accettava in via preliminare l'incarico in data 05/12/2023 per via telematica.



**CAPITOLO 2: INIZIO E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

In data 05/12/2023 il sottoscritto CTU prestava giuramento telematico.

Prima dell'inizio delle operazioni peritali lo scrivente ha studiato gli atti della presente procedura per poi estrarre copie delle visure catastali e planimetriche degli immobili oggetto di pignoramento presso il portale online dell'Agenzia delle Entrate.

In data 11/12/2023 veniva richiesto al Comune di Catania un Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU), richiesta protocollo n.515295 del 11/12/2023, che veniva poi rilasciato in data 05/01/2024.

In data 13/12/2023 veniva richiesto un Estratto di nascita del debitore, prot. n.520567, che veniva rilasciato in data 14/12/2023, prot. n.522888.

In data 13/12/2023 veniva richiesto un certificato di residenza aggiornato ma veniva segnalato che il debitore era emigrato verso altro Comune.

In data 13/12/2023 veniva richiesto anche un accesso agli atti presso il Comune di Catania, Archivio Storico, che veniva poi effettuato in data 03/01/2024.

In data 14/12/2023 venivano comunicate le modalità di inizio e svolgimento delle operazioni peritali mezzo pec al creditore, al debitore, ed al creditore intervenuto.

In data 19/12/2023 veniva richiesto un ulteriore Certificato di Residenza presso il Comune di Misterbianco

In data 19/12/2023 veniva segnalata l'assenza della Nota di Trascrizione del pignoramento all'interno del fascicolo telematico. La nota veniva poi integrata in data 14/02/2024.

In data 20/12/2023 veniva effettuato un accesso agli atti cartacei presso l'Agenzia delle Entrate di Catania distaccamento del Territorio e venivano visionate le buste di partita dell'immobile.

In data 22/12/2023 veniva richiesta copia degli atti di compravendita dell'immobile presso l'Archivio Notarile di Catania.



In data 03/01/2024 veniva dato inizio alle operazioni peritali e veniva effettuato l'accesso presso gli immobili pignorati.

Constatato lo stato di occupazione dell'immobile in data 08/01/2024 veniva depositata una istanza al G.E. come previsto nelle raccomandazioni all'esperto incaricato e veniva informato il creditore mezzo pec.

In data 12/01/2024 veniva richiesto un accesso documentale presso il Comune di Catania prot. n. 19690 del 15/01/2024. Il comune rispondeva in data 30/01/2024.

In data 12/01/2024 veniva richiesto un ulteriore accesso documentale all'Agenzia delle Entrate. L'AdE rispondeva in data 21/02/2024.

In data 02/03/2024 veniva effettuata un'ispezioni ipotecaria aggiornata dalla quale è stato possibile confermare le trascrizioni riportate nella relazione notarile agli atti.



### **CAPITOLO 3: RISPOSTA AI QUESITI**

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”* i beni pignorati vengono identificati come di seguito riportato:

#### **CESPITE A**

**Diritto di proprietà sulla quota di 1/1 di appartamento in Catania (CT), Via Iuvara (o anche Via Juvara) n.64-66, piano terra,** identificato al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Catania al **“Foglio n.69 Part. n.1819, sub.5,** Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 3 vani, Superficie catastale 83 m<sup>2</sup> (83 m<sup>2</sup> escluso aree scoperte), Rendita € 102,26”.

Come constatato sui luoghi l’immobile confina come di seguito riportato:

**CONFINE NORD:** Cortile Anguilla

**CONFINE EST:** Affaccio su Via Juvara

**CONFINE SUD:** Fabbricato altra ditta

**CONFINE OVEST:** Cortile Anguilla

#### **CESPITE B**

**Diritto di proprietà sulla quota di 1/1 di appartamento in Catania (CT), Via Iuvara (o anche Via Juvara) n.64, piano primo,** identificato al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Catania al **“Foglio n.69 Part. n.1819, sub.6,** Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale 79 m<sup>2</sup> (78 m<sup>2</sup> escluso aree scoperte), Rendita € 225,95”.

Come constatato sui luoghi l’immobile confina come di seguito riportato:

**CONFINE NORD:** Parzialmente fabbricato altra ditta e parzialmente affaccio su Cortile Anguilla



**CONFINE EST:** Affaccio su Via Juvara

**CONFINE SUD:** Fabbricato altra ditta

**CONFINE OVEST:** Cortile Anguilla

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”*

Dopo attenta analisi dei dati riportati nell’atto di pignoramento nonché nella nota di trascrizione si ritiene che **i dati** in essi riportati **siano corretti e fra essi corrispondenti; la quota colpita pari ad 1/1 della proprietà spetta esclusivamente al debitore esecutato.**

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”*

Dalla certificazione notarile agli atti a firma del Notaio Dott. Andrea Zuccarello Marcolini in Messina, nonché dalle ricerche effettuate dal sottoscritto CTU, si evince che il debitore possiede **la piena proprietà (quota 1/1)** degli immobili individuati al precedente punto a) **giusto atto di regolamento fra coniugi del 2010.**

Il debitore risulta **coniugato e poi separato con sentenza del Tribunale di Catania del 2009.**



**d)** “*accerti l'esatta provenienza degli beni, 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*”

I **beni** individuati al punto a) oggetto della presente procedura esecutiva, come da certificazione notarile agli atti, **sono così pervenuti al debitore:**

**CESPITE A** (appartamento in Catania (CT), Via Iuvara n.64-66, piano terra, Foglio n.69 Part. n.1819, sub.5)

- **ATTO DI REGOLAMENTO PATRIMONIALE del 20/09/2010 rep. n.41690/23152** Notaio Dott. Reina Giuseppe, trascritto il 28/09/2010 ai nn. 51762/32171

**A favore:** debitore esecutato

**Contro:** *Omissis A*

- **ATTO DI COMPRAVENDITA del 23/07/1996 rep. n.5798** Notaio Dott. Marco Cannizzo, trascritto il 06/08/1996 ai nn. 25298/19348

**A favore:** *Omissis A*

**Contro:** *Omissis B*

**CESPITE B** (appartamento in Catania (CT), Via Iuvara n.64, piano primo, Foglio n.69 Part. n.1819, sub.6)

- **ATTO DI REGOLAMENTO PATRIMONIALE del 20/09/2010 rep. n.41690/23152** Notaio Dott. Reina Giuseppe, trascritto il 28/09/2010 ai nn. 51762/32171

**A favore:** debitore esecutato

**Contro:** *Omissis A*

- **ATTO DI COMPRAVENDITA del 23/07/1996 rep. n.5798** Notaio Dott. Marco Cannizzo, trascritto il 06/08/1996 ai nn. 25298/19348

**A favore:** *Omissis A*

**Contro:** *Omissis B*



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”

**La documentazione prodotta**, analizzata dallo scrivente CTU, **risulta essere completa e nulla osta la prosecuzione di un completo accertamento.**

f) “accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento”

Dalla certificazione notarile agli atti a firma del Notaio Dott. Andrea Zuccarello Marcolini in Messina nel ventennio preso in esame **gli immobili sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:**

**ISCRIZIONE N.5674/1167 del 06/02/2004 ipoteca legale nascente da iscrizione a ruolo del 26/01/2004 rep. n. 51107/2003**

**A favore:** Montepaschi SERIT spa codice fiscale 00833920150

**Contro:** Omissis A

**Capitale:** € 10.733,20 ipoteca di Euro 21.466,40

**Sopra:** Cespite A e Cespite B

**ISCRIZIONE N.20662/7476 del 23/03/2005 ipoteca legale nascente da iscrizione a ruolo del 03/12/2004 rep. n. 178331/4886**

**A favore:** Montepaschi SERIT spa codice fiscale 00833920150

**Contro:** Omissis A

**Capitale:** € 11.193,81 ipoteca di Euro 22.187,62

**Sopra:** Cespite A e Cespite B

**ISCRIZIONE N.35603/9867 del 16/05/2007 ipoteca legale nascente da iscrizione a ruolo del 15/05/2007 rep. n. 16977/2005**

**A favore:** Serit Sicilia spa codice fiscale 00833920150

**Contro:** Omissis A

**Capitale:** € 41.984,12 ipoteca di Euro 83.968,24

**Sopra:** Cespite A e Cespite B



**TRASCRIZIONE N.27627/22681 del 31/05/2012 nascente da verbale di pignoramento immobili del 09/05/2012 rep. n. 314**

**A favore:** *Italfondario SPA con sede in Roma codice fiscale 00880671003*

**Contro:** *Omissis A*

**Sopra:** Cespite A e Cespite B

**ISCRIZIONE N.20231/2380 del 27/05/2016 ipoteca in rinnovazione nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo in Notar Cannizzo Marco del 23/07/1996 rep. n. 5799**

**A favore:** *Banco Ambrosiano Veneto spa con sede in Vicenza codice fiscale 00799960158*

**Contro:** *Debitore esecutato + Omissis A*

**Capitale:** € 36.151,98 ipoteca di Euro 72.303,97

**Sopra:** Cespite A e Cespite B

**TRASCRIZIONE N.9666/7343 del 09/03/2018 nascente da verbale di pignoramento immobili del 16/02/2018 rep. n. 1506**

**A favore:** *Italfondario SPA con sede in Roma codice fiscale 00880671003*

**Contro:** *Debitore esecutato*

**Sopra:** Cespite A e Cespite B

FORMALITA' DA CANCELLARE A SEGUITO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**ISCRIZIONE N.5674/1167 del 06/02/2004 ipoteca legale nascente da iscrizione a ruolo del 26/01/2004 rep. n. 51107/2003**

**A favore:** *Montepaschi SERIT spa codice fiscale 00833920150*

**Contro:** *Omissis A*

**Capitale:** € 10.733,20 ipoteca di Euro 21.466,40

**Sopra:** Cespite A e Cespite B

**ISCRIZIONE N.20662/7476 del 23/03/2005 ipoteca legale nascente da iscrizione a ruolo del 03/12/2004 rep. n. 178331/4886**

**A favore:** *Montepaschi SERIT spa codice fiscale 00833920150*

**Contro:** *Omissis A*

**Capitale:** € 11.193,81 ipoteca di Euro 22.187,62

**Sopra:** Cespite A e Cespite B

**ISCRIZIONE N.35603/9867 del 16/05/2007 ipoteca legale nascente da iscrizione a ruolo del 15/05/2007 rep. n. 16977/2005**

**A favore:** *Serit Sicilia spa codice fiscale 00833920150*

**Contro:** *Omissis A*

**Capitale:** € 41.984,12 ipoteca di Euro 83.968,24

**Sopra:** Cespite A e Cespite B



**TRASCRIZIONE N.27627/22681 del 31/05/2012 nascente da verbale di pignoramento immobili del 09/05/2012 rep. n. 314**

**A favore:** Italfondario SPA con sede in Roma codice fiscale 00880671003

**Contro:** Omissis A

**Sopra:** Cespite A e Cespite B

**ISCRIZIONE N.20231/2380 del 27/05/2016 ipoteca in rinnovazione nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo in Notar Cannizzo Marco del 23/07/1996 rep. n. 5799**

**A favore:** Banco Ambrosiano Veneto spa con sede in Vicenza codice fiscale 00799960158

**Contro:** Debitore esecutato + Omissis A

**Capitale:** € 36.151,98 ipoteca di Euro 72.303,97

**Sopra:** Cespite A e Cespite B

**TRASCRIZIONE N.9666/7343 del 09/03/2018 nascente da verbale di pignoramento immobili del 16/02/2018 rep. n. 1506**

**A favore:** Italfondario SPA con sede in Roma codice fiscale 00880671003

**Contro:** Debitore esecutato

**Sopra:** Cespite A e Cespite B

**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”*

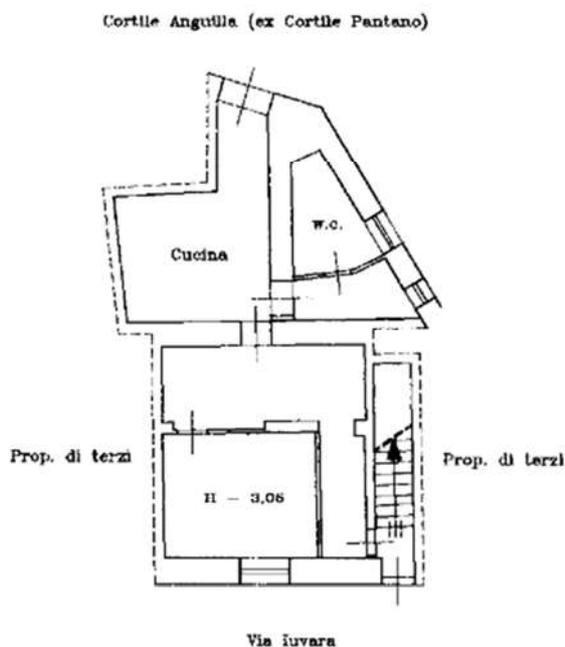
I **dati catastali** dell'immobile sotto riportati risultano **corrispondenti a quanto riportato nell'atto di pignoramento.**

**CESPITE A** (appartamento in Catania (CT), Via Iuvara n.64-66, piano terra, Foglio n.69 Part. n.1819, sub.5)

**Diritto di proprietà sulla quota di 1/1 di appartamento in Catania (CT), Via Iuvara (o anche Via Juvara) n.64-66, piano terra,** identificato al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Catania al **“Foglio n.69 Part. n.1819, sub.5, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 3 vani, Superficie catastale 83 m<sup>2</sup> (83 m<sup>2</sup> escluso aree scoperte), Rendita € 102,26”.**



La planimetria catastale del bene risulta conforme allo stato dei luoghi all'atto del sopralluogo.



**CESPITE B** (appartamento in Catania (CT), Via Iuvara n.64, piano primo, Foglio n.69 Part. n.1819, sub.6)

**Diritto di proprietà sulla quota di 1/1 di appartamento in Catania (CT), Via Iuvara (o anche Via Juvara) n.64, piano primo**, identificato al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Catania al “**Foglio n.69 Part. n.1819, sub.6**, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale 79 m<sup>2</sup> (78 m<sup>2</sup> escluso aree scoperte), Rendita € 225,95”.

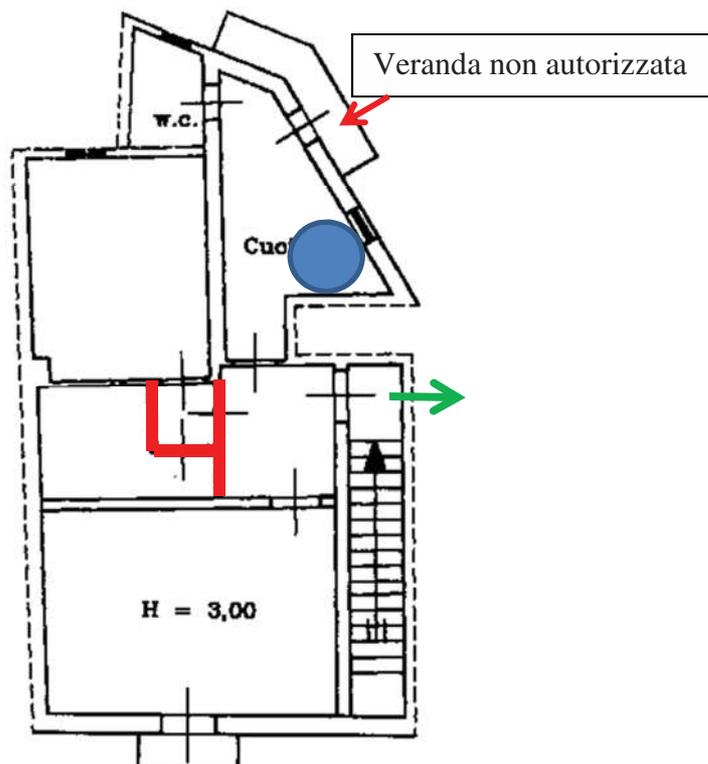
**La planimetria catastale del cespite B risulta sostanzialmente conforme allo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo, salvo una minima differenza interna riguardante l'assenza di alcuni tramezzi evidenziati in rosso nella planimetria sottostante per la quale non è necessario modificare la planimetria catastale in questa sede, fermo restando l'obbligo di aggiornamento.**

Inoltre è stata rilevata la presenza di una scala a chiocciola che conduceva ad un **volume sovrastante il piano primo non autorizzato e non presente in planimetria catastale**, quindi non si ritiene necessario modificare la planimetria catastale in quanto se ne prevede la demolizione.



Si evidenzia la presenza di una veranda non autorizzata costruita sul balcone ovest con affaccio sul Cortile Anguilla. Anche in questo caso non si ritiene necessario aggiornare la planimetria catastale in quanto non comporterebbe una modifica della rendita catastale.

Si segnala inoltre che nella scala di accesso all'immobile, di proprietà esclusiva, è presente una porta di accesso, con molta probabilità al fabbricato adiacente, non segnata nella planimetria catastale.



*Stralcio della planimetria catastale con evidenza, in rosso, dei tramezzi interni mancanti, con cerchio blu della posizione della scala a chiocciola, e con freccia verde dell'accesso al fabbricato adiacente*

Si segnala infine che al di sotto della scala di accesso all'immobile è probabilmente stato realizzato un vano sottoscala con accesso dall'esterno non segnato in planimetria catastale al quale non è stato possibile accedere (vedasi foto n.02).

**h)** *“indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente”*



Nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Catania si legge che la particella catastale sulla quale sorge il fabbricato, in accordo allo strumento urbanistico vigente, ricade in parte in “Sede stradale” ed in parte in **zona D1, “Piano di Ristrutturazione di San Cristoforo”, Zona Territoriale Omogenea B (D.I. 1444/68)**. L’area ricade inoltre nella zona di influenza dell’impianto aeroportuale di Fontanarossa e Sigonella ai sensi dell’art.707 del Codice della Navigazione Aerea.

Per le specifiche della zona si rimanda al CDU allegato nonché al piano regolatore presente sul sito istituzionale del Comune di Catania (vedasi CDU, allegato n.06).

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

Gli immobili oggetto di pignoramento non rientrano nella casistica prevista al presente punto i).

**j)** *“accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l’immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l’esperto verificherà l’eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della*



*procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità”*

**CESPITE A** (appartamento in Catania (CT), Via Iuvara n.64-66, piano terra, Foglio n.69 Part. n.1819, sub.5)

L'immobile pignorato è ubicato al piano terra di un fabbricato **edificato intorno al 1939 in assenza di Concessione Edilizia in quanto all'epoca non richiesta.**

È stato possibile verificare la conformità dello stato di fatto alla planimetria catastale esistente di cui si è già detto al precedente punto g).

Presso gli archivi del Comune di Catania non sono state rinvenute pratiche edilizie inerenti tale fabbricato, ne ordinarie ne in sanatoria.

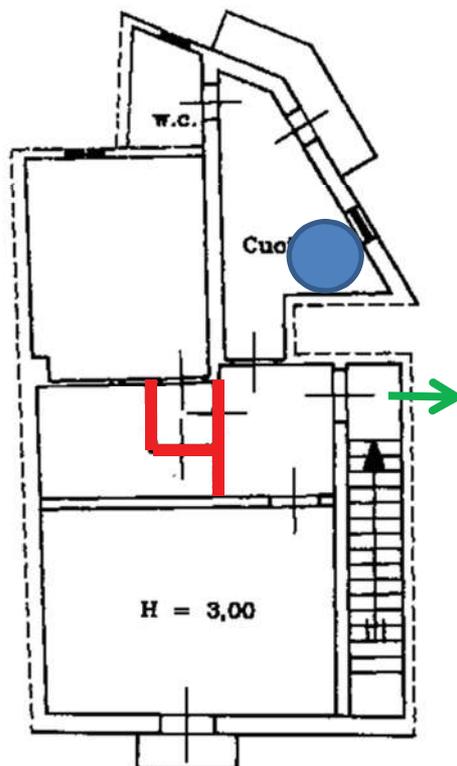
**CESPITE B** (appartamento in Catania (CT), Via Iuvara n.64, piano primo, Foglio n.69 Part. n.1819, sub.6)

L'immobile pignorato è ubicato al piano primo di un fabbricato **edificato intorno al 1939 in assenza di Concessione Edilizia in quanto all'epoca non richiesta.**

È stato possibile verificare la conformità dello stato di fatto alla planimetria catastale esistente di cui si è già detto al precedente punto g); si ribadisce che sono state individuate difformità interne per l'assenza di alcuni tramezzi, la presenza di una scala a chiocciola che conduce ad un piano superiore all'immobile, ed un vano sottoscala.

Presso gli archivi del Comune di Catania non sono state rinvenute pratiche edilizie inerenti tale fabbricato, ne ordinarie ne in sanatoria, che autorizzino tali modifiche.





*Stralcio della planimetria catastale con evidenza, in rosso, dei tramezzi interni mancanti, con cerchio blu della posizione della scala a chiocciola, e con freccia verde dell'accesso al fabbricato adiacente*





*Ricostruzione del piano superiore all'immobile con accesso dalla scala a chiocciola interna.*

**k)** *“verifichi, inoltre, ai fini della domanda di sanatoria che l’aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall’art. 40, 6<sup>a</sup> comma della legge n. 47/1985 o dell’art 46 c 5 D.P.R. 380/01 , chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. 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”*



**CESPITE A** (appartamento in Catania (CT), Via Iuvara n.64-66, piano terra, Foglio n.69 Part. n.1819, sub.5)

Non si ritiene necessario presentare domande di sanatoria.

**CESPITE B** (appartamento in Catania (CT), Via Iuvara n.64, piano primo, Foglio n.69 Part. n.1819, sub.6)

Con riferimento alle difformità riscontrate, di cui ai punti g) e j), si dovrà presentare un progetto ai sensi del DPR 380/01 e ss.mm.ii. evidenziando le difformità interne rispetto alla planimetria catastale e pagando le relative sanzioni stimabili in €1.000 più i costi di istruttoria e professionali stimabili in ulteriori €2.000, per un totale di €3.000,00.

Si dovrà inoltre procedere alla rimozione dei volumi edificati al di sopra dell'unità immobiliare sostenendo i relativi costi stimabili in €5.000,00.

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

**CESPITE A** (appartamento in Catania (CT), Via Iuvara n.64-66, piano terra, Foglio n.69 Part. n.1819, sub.5)

Alla data del sopralluogo l'**immobile** pignorato era **occupato da terzi in assenza di titolo**. L'occupante ha informalmente dichiarato di risiedere presso l'immobile da lunga data e di avere a se intestate le utenze domestiche.

**CESPITE B** (appartamento in Catania (CT), Via Iuvara n.64, piano primo, Foglio n.69 Part. n.1819, sub.6)

Alla data del sopralluogo l'**immobile** pignorato era **disabitato** e sgombero da arredi.



**m)** *“elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento”*

Gli immobili pignorati sono ubicati nel Comune di Catania in Via Iuvara nn.64-66, in zona San Cristoforo, a pochi passi dalla Via Plebiscito, espansione verso sud della storica città di Catania.



*Vista aerea con individuazione, con freccia bianca, degli immobili pignorati*



San Cristoforo viene identificato dal Comune di Catania come un “*quartiere popolare fra i più poveri ancora degradati*”; la zona sud del quartiere è soggetta ad un programma integrativo di intervento per la sua riqualificazione, mentre la zona nord del quartiere, ove sono ubicati gli immobili pignorati, è stata inserita nell’area di interesse storico.

L’area ove sono ubicati gli immobili pignorati è caratterizzata da **edifici residenziali** per lo più ad una o due elevazioni fuori terra, alcuni dei quali destinati a B&b per la favorevole posizione a poca distanza dal centro storico, in particolare dal Castello Ursino, e non troppo distante dagli stabilimenti balneari della playa di Catania.

Il **fabbricato** ove sono ubicati i cespiti pignorati è costituito da **2 elevazioni fuori**, piano terra e primo, più una sopraelevazione non autorizzata. L’accesso ai cespiti avviene dal civico n.64 dove sono presenti il portone di accesso al CESPITE A, piano terra, ed il vano scala che conduce al CESPITE B, piano primo (foto n.01).





*Vista del fabbricato ove sono ubicati i cespiti pignorati contornati con tratto rosso*

La **struttura portante** del fabbricato è in **muratura**. L'**edificazione** risale ai primi decenni del 1900, probabilmente intorno il 1930, comunque in data antecedente il 1942, data di entrata in vigore dell'obbligo di acquisire un titolo edificatorio.

Lo **stato manutentivo** del fabbricato risulta essere **nella media della zona di riferimento**.

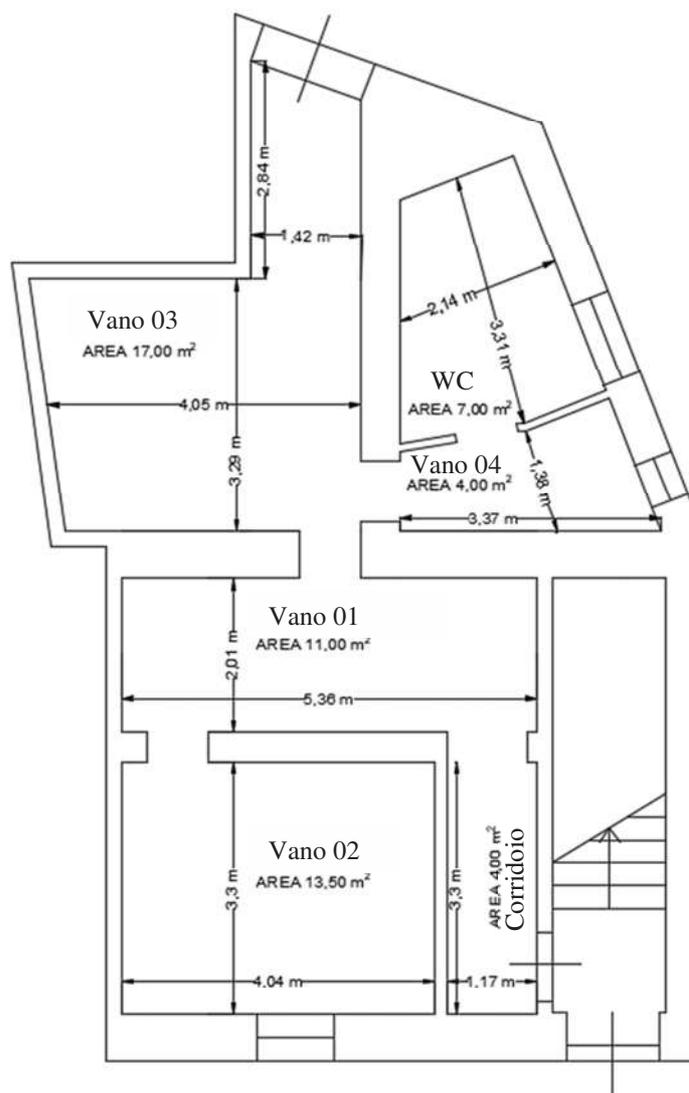


**CESPITE A** (appartamento in Catania (CT), Via Iuvara n.64-66, piano terra, Foglio n.69 Part. n.1819, sub.5)

L'accesso al cespite A avviene dal civico n.64 ove è presente anche il vano scala che conduce al piano primo (Cespite B). Superato il portoncino di ingresso al fabbricato al civico 64, sulla sinistra è presente una porta in alluminio taglio freddo che conduce al cespite A.

Entrati nell'unità immobiliare si giunge in un **corridoio** (foto n.03) che conduce ad un **vano di ingresso** (vano 01, foto n.04), attraverso il quale si raggiunge sia un vano, che all'atto del sopralluogo era adibito a **camera da letto** (vano 02, foto nn.05-06-07) con affaccio sulla Via Juvara, nonché ad un ulteriore vano che in planimetria catastale viene indicato come "cucina" e che, all'atto del sopralluogo, si presentava come vano **cucina-soggiorno** (vano 03, foto nn.08-09-10-11); tale vano presenta una porta con accesso sul cortile Anguilla. Dal vano 03 si giunge anche ad un vano antibagno adibito a **lavanderia** (vano 04, foto n.12) in diretto collegamento con il **vano wc** (foto n.13).





*Ricostruzione della planimetria dell'appartamento, le misure si intendono indicative*

L'**altezza interna** rilevata è pari a circa 3,00 m.

L'appartamento è climatizzato attraverso due **condizionatori a pompa di calore** presenti nei vani 02, camera da letto (foto n.07), e nel vano soggiorno-cucina (foto n.08).

L'**acqua calda sanitaria** è garantita da un **boiler elettrico** collocato nel vano wc (foto n.14).

Lo **stato manutentivo** dell'appartamento è **molto buono**.

Il **livello delle finiture** è **nella media**, con pavimentazioni in gres porcellanato, infissi in alluminio taglio freddo con vetro singolo ed avvolgibili.

Per quanto potuto constatare visivamente durante il sopralluogo l'impianto elettrico sembra non di recente realizzazione e diversi elementi sono certamente non a norma.



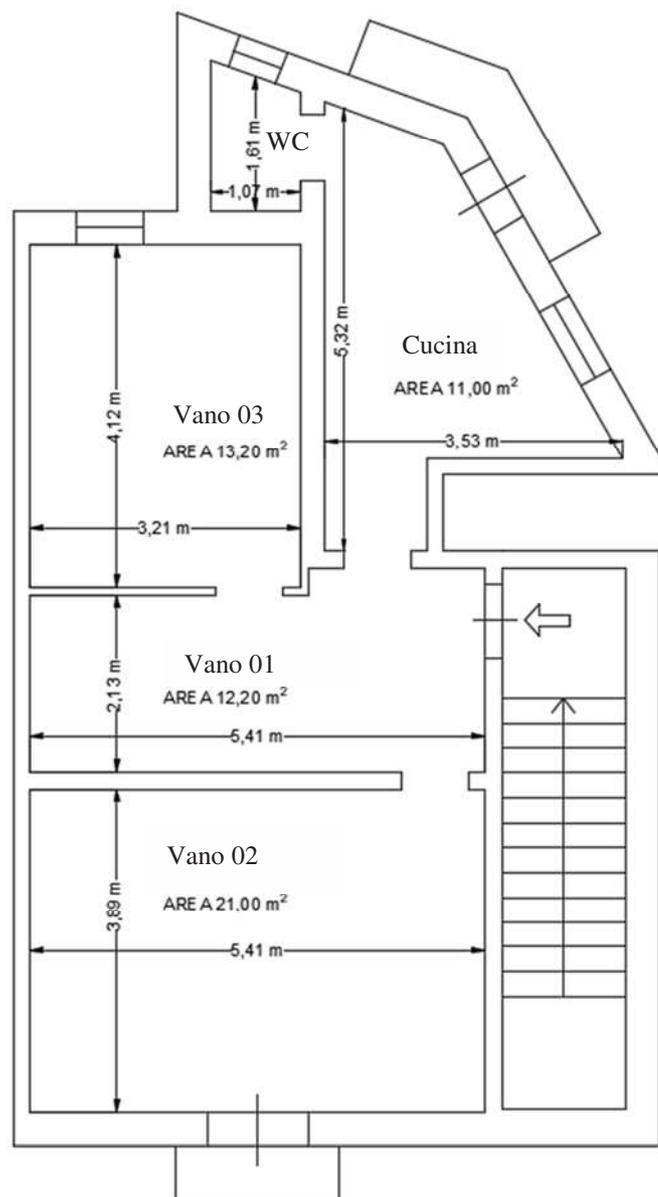
Le superfici nette rilevate sono così suddivise:

VANI PRINCIPALI	SUPERFICIE netta	PERTINENZE	SUPERFICIE netta
Corridoio	4,00 mq		
Vano 01	11,00 mq		
Vano 02	13,50 mq		
Vano 03	17,00 mq		
Vano 04	4,00 mq		
Vano wc	7,00 mq		
<b>TOTALE</b>	<b>56,50 mq</b>		

**CESPITE B** (appartamento in Catania (CT), Via Iuvara n.64, piano primo, Foglio n.69 Part. n.1819, sub.6)

Al cespite B si accede dal civico n.64 ove è presente un vano scala che conduce al piano primo (foto nn.15-16). Giunti sul pianerottolo al piano primo sono presenti due porte, una sulla destra che conduce ad una unità immobiliare di altra ditta, ed una sulla sinistra che conduce al cespite B. Attraversando il portone di accesso si giunge ad uno spazioso **vano di ingresso** (vano 01, foto nn.17-18); dal vano 01 è possibile raggiungere **un vano con affaccio balconato su Via Juvara** con esposizione est (vano 02, foto nn.19-20, balcone 01, foto n.21), nonché ad un **vano con una finestra sul retrostante Cortile Anguilla** ad ovest (vano 03, foto nn.22-23-24), nonché al **vano cucina**, sempre ad ovest, che presenta una finestra di affaccio sul cortile Anguilla ed anche un **balcone verandato** sempre con affaccio sul Cortile Anguilla (vano cucina, foto nn.25-26-27, balcone 02, foto n.28). Dal vano cucina si accede infine ad un **vano wc** anch'esso con finestra sul Cortile Anguilla (vano wc, foto nn. 29-30-31).





*Ricostruzione del CESPITE B, piano primo*

L'**altezza interna** rilevata è pari a circa 2,90 m.

L'appartamento è **privo di sistema di riscaldamento/climatizzazione** e si notano solamente le tracce di condizionatori a pompa di calore che sono stati rimossi (foto n.19).

L'**acqua calda sanitaria** è garantita da un **boiler elettrico** collocati nel balcone verandato su Cortile Anguilla del quale non si è potuto verificare il funzionamento (foto n.28).

Lo **stato manutentivo** dell'appartamento è **discreto**; si notano alcune tracce di umidità proveniente dal soprastante solaio di copertura nel vano 02 in prossimità del muro perimetrale su Via Juvara (foto n.32).



Il **livello delle finiture è nella media**, con infissi in alluminio taglio freddo con vetro singolo ed avvolgibili, infissi interni in legno, portone di ingresso in legno pesante e serratura di sicurezza.

Per quanto potuto constatare visivamente durante il sopralluogo l'impianto elettrico sembra non di recente realizzazione.

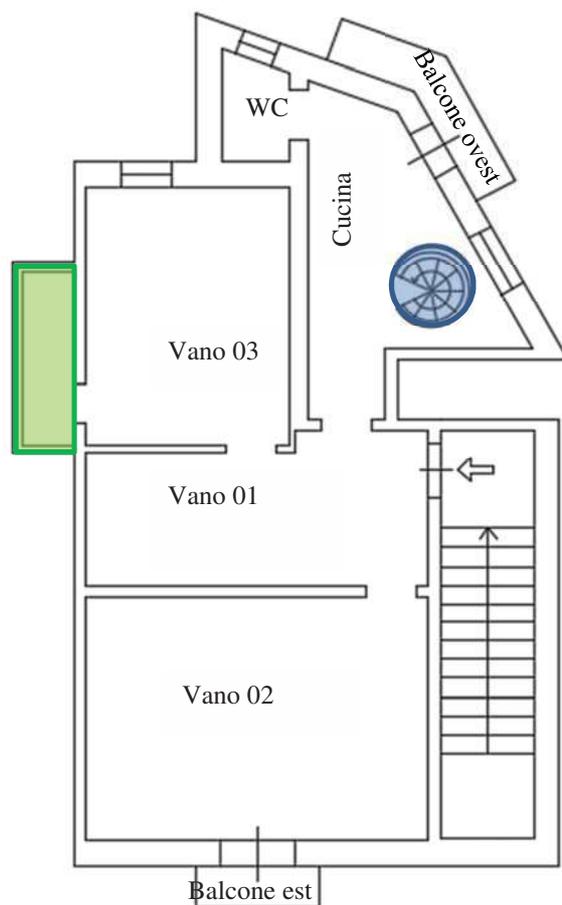
Le superfici nette rilevate sono così suddivise:

VANI PRINCIPALI	SUPERFICIE netta	PERTINENZE	SUPERFICIE netta
Vano 01	12,20 mq	Balcone est	1,30 mq
Vano 02	21,00 mq	Balcone ovest	2,60 mq
Vano 03	13,20 mq		
Cucina	11,00 mq		
Vano WC	1,70 mq		
<b>TOTALE</b>	<b>59,10 mq</b>	<b>TOTALE</b>	<b>3,90 mq</b>

Si segnala che dal vano 03 si accede ad un vano ripostiglio (foto nn.33-34) ricavato nel sottoscala di un'altra unità immobiliare, del quale non si terrà conto nella presente perizia in quanto realizzato su un'area non di pertinenza dell'unità immobiliare e quindi di proprietà di terzi.

Inoltre nel vano cucina è stata realizzato un foro sul soprastante solaio di copertura ed è stata realizzata una scala a chiocciola che conduce alla copertura stessa (foto n.27). Su quest'ultima sono stati realizzati alcuni volumi abitabili privi di autorizzazione che vengono nel seguito descritti ma per i quali è necessario provvedere alla demolizione.





*Ricostruzione del CESPITE B, piano primo, con indicazione in verde del locale sottoscala ed in blu il posizionamento della scala a chiocciola*

Salita la scala a chiocciola si giunge ad un vano (foto nn.35-36) con annesso un vano wc (foto n.37) e con accesso ad un terrazzo chiuso su tre lati e coperto con struttura lignea (foto nn.38-39).





*Ricostruzione del piano superiore all'immobile con accesso dalla scala a chiocciola interna.*

### **CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI**

La **superficie commerciale** si determina sommando alla **superficie lorda dei vani principali, le superfici omogeneizzate delle pertinenze ad uso esclusivo**; la superficie lorda si ottiene misurando la superficie coperta, compreso tramezzature interne, computata al lordo delle murature esterne (queste ultime vengono computate fino allo spessore di 50cm, e fino alla mezzera per le pareti in comune e non oltre 25 cm). A quest'ultima vanno sommate le superfici omogeneizzate di tutte le pertinenze, ossia le superfici nette moltiplicate per il più corretto coefficiente di omogeneizzazione.

**CESPITE A** (appartamento in Catania (CT), Via Iuvara n.64-66, piano terra, Foglio n.69 Part. n.1819, sub.5)

Considerate le caratteristiche costruttive del cespite B, al fine di ottenere la superficie lorda dei vani principali si possono aumentare le superfici rilevate del 50% (coefficiente di omogeneizzazione pari ad 1,50).



Vani principali e pertinenze	Superficie netta	Coefficiente di omogeneizzaz.	Superficie lorda/omogeneizzata	Superficie commerciale
Vani principali	56,50 mq	1,50	84,75 mq	85,00 mq
			<b>TOTALE arrotond.</b>	<b>85,00 mq</b>

**CESPITE B** (appartamento in Catania (CT), Via Iuvara n.64, piano primo, Foglio n.69 Part. n.1819, sub.6)

Considerate le caratteristiche costruttive del cespite B, al fine di ottenere la superficie lorda dei vani principali si possono aumentare le superfici rilevate del 25% (coefficiente di omogeneizzazione pari ad 1,25); i balconi, direttamente comunicanti con i vani principali, avranno coefficiente pari a 0,30.

Vani principali e pertinenze	Superficie netta	Coefficiente di omogeneizzaz.	Superficie lorda/omogeneizzata	Superficie commerciale
Vani principali	59,10 mq	1,25	73,90 mq	74,00 mq
Balconi	3,90 mq	0,30	1.17 mq	1,00 mq
			<b>TOTALE arrotond.</b>	<b>75,00 mq</b>

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

La determinazione del valore di un bene dipende dallo scopo per cui la valutazione è richiesta, in quanto ogni valutazione possiede un proprio movente che tiene conto del complesso rapporto che intercorre fra i soggetti che intervengono nella compravendita, i beni, i servizi, il diritto.

La presente valutazione è finalizzata alla determinazione del **“più probabile valore in libero mercato”** e del **“più probabile valore di mercato in condizione di vendita forzata”** nell’ambito delle procedure esecutive.



La valutazione tenderà alla ricerca del valore in libero mercato, salvo poi operare una riduzione del valore ottenuto al fine di tenere conto delle differenze esistenti fra il libero mercato e la vendita forzata, ad esempio la differente platea di probabili compratori.

Secondo gli International Valuation Standards (IVS) il **valore di libero mercato** è definito come *“..l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data di valutazione fra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”*

Sempre secondo gli IVS il **valore di vendita forzata** viene così definito: *“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze, nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.”*

Al fine della determinazione del più probabile valore di mercato come sopra definito, nel presente elaborato si è proceduto con il metodo del **Market Comparison Approach (MCA)**, che si basa sulle metodologie di stima pluriparametriche indicate negli IVS.

Tale metodologia consente di ritrovare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima (chiamato Subject) mettendolo a confronto con altri immobili (chiamati Comparabili) che sono simili al Subject per caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed appartenenti al medesimo segmento immobiliare. Tali comparabili dovranno essere stati oggetto di compravendita in un periodo di tempo recente alla data di stima, così da poter acquisire con certezza il prezzo di vendita attraverso gli atti di compravendita.

Attraverso tale metodologia si possono comparare tutte le caratteristiche quantitative degli immobili, sarà quindi necessario operare ulteriori aggiustamenti al fine di valutare le caratteristiche qualitative, applicando il Sistema di stima. Saranno quindi applicate due metodologie che intersecate fra loro consentiranno di ottenere il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.



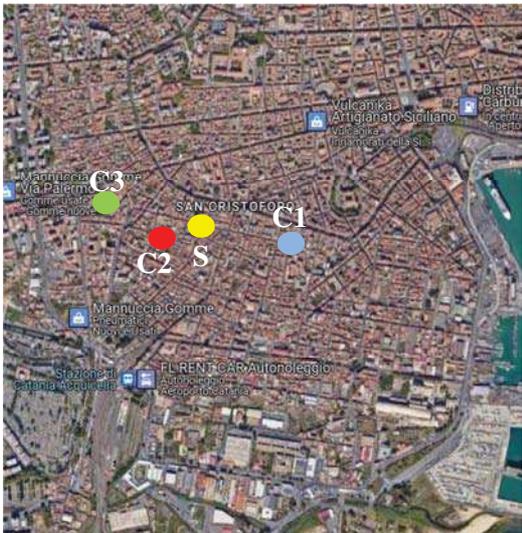
Il procedimento di stima procederà secondo l'ordine sotto indicato:

- 1) Analisi di mercato ed individuazione dei Comparabili
- 2) Scelta delle caratteristiche immobiliari
- 3) Rilevazione dei dati immobiliari
- 4) Identificazione dei rapporti mercantili
- 5) Calcolo dei prezzi marginali
- 6) Aggiustamento dei prezzi di vendita
- 7) Valutazione dei parametri qualitativi

I comparabili da porre a confronto sono stati individuati tramite ricerca presso il portale dell'Agenzia delle Entrate degli immobili compravenduti negli ultimi 24 mesi dalla data di stesura della presente perizia; fra tutti gli immobili compravenduti sono stati selezionati i tre immobili dello stesso segmento immobiliare più prossimi a quello oggetto di stima in termini di posizione e tipologia edilizia.



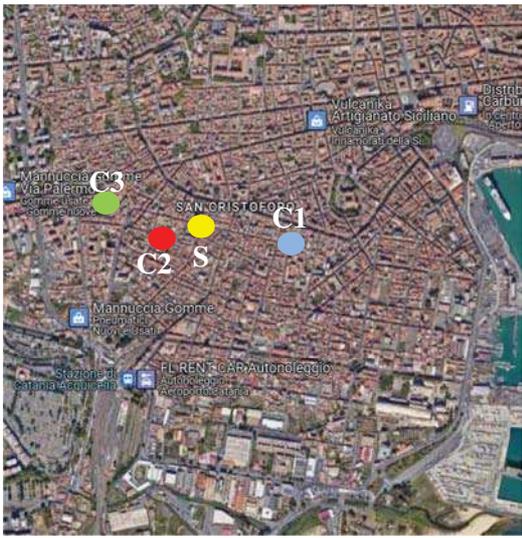
**CESPITE A** (appartamento in Catania (CT), Via Iuvara n.64-66, piano terra, Foglio n.69 Part. n.1819, sub.5)

IMMOBILE DA VALUTARE – SUBJECT						
Comune di	Catania		Ubicazione	Via Iuvara 66		
						
Descrizione	Residenziale	Piano	T	Anno edificio	Inizi 1900	
Tipologia	Appartamento al piano terra					
	Comune	Foglio	Part.	Sub. App.to	Sub.	Sub.
	Catania	69	1819	5		
Superficie Commerciale comparabile	Descrizione		SEL mq	Rapporti mercantili	Mq commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	85,00	100%	85,00	Quantitativa
	Balconi	BAL	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Luminosità- esposizione	ESP	1			Qualitativa
	Posizione	POS	2			Qualitativa
	Superficie commerciale					85,00



IMMOBILE COMPARABILE C1						
Comune di	Catania		Ubicazione	Via delle Calcare 33/B		
						
Residenziale	Residenziale	Piano	T	Anno edificio	Ante 1967	
Tipologia	Appartamento al piano terra con accesso da cortile condominiale					
	Comune	Foglio	Part.	Sub. App.to	Sub.	Sub.
	Catania	69	11340	21		
Superficie Commerciale comparabile	Descrizione		SEL mq	Rapporti mercantili	Mq commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	61,00	100%	61,00	Quantitativa
	Balconi	BAL	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Luminosità- esposizione	ESP	1			Qualitativa
	Posizione	POS	2			Qualitativa
	Superficie commerciale				61,00	mq
Provenienza dato	Atto di compravendita del 29/01/2024, Rep.n.4119, Racc.n.3440, Rachele Reina in Catania					
Prezzo di vendita	30.000,00 €		(€ Trentamila,00)			



IMMOBILE COMPARABILE C2						
Comune di		Catania		Ubicazione		Via Costantino n.5
						
Residenziale	Residenziale	Piano	3	Anno edificio	Ante 1967	
Tipologia	Appartamento al piano terzo					
	Comune	Foglio	Part.	Sub. App.to	Sub.	Sub.
	Catania	69	13110	5		
Superficie Commerciale comparabile	Descrizione		SEL mq	Rapporti mercantili	Mq commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	85,00	100%	85,00	Quantitativa
	Balconi/Terrazzo	BAL			9,00	Quantitativa
	Luminosità- esposizione	ESP	3			Qualitativa
	Posizione	POS	1			Qualitativa
	Superficie commerciale				94,00	mq
Provenienza dato	Atto di compravendita del 12/01/2024, Rep.n.4035, Racc.n.3368, Notaio Rachele Reina in Catania					
Prezzo di vendita	38.000,00 €		(€ Trentottomila,00)			



IMMOBILE COMPARABILE C3						
Comune di		Catania		Ubicazione		Via Sacchero 77/D
						
Residenziale	Residenziale	Piano	T-1	Anno edificio	Ante 1967	
Tipologia	Appartamento al piano terra più ammezzato					
	Comune	Foglio	Part.	Sub. App.to	Sub.	Sub.
	Catania	69	2308	8		
Superficie Commerciale comparabile	Descrizione		SEL mq	Rapporti mercantili	Mq commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	76,00	100%	76,00	Quantitativa
	Balconi	BAL	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Luminosità- esposizione	ESP	1			Qualitativa
	Posizione	POS	3			Qualitativa
	Superficie commerciale		SUC		76,00	mq
Provenienza dato	Atto di compravendita del 27/12/2023, Rep.n.82856, Racc.n.57131, Marco Cannizzo in Catania					
Prezzo di vendita	30.000,00 €		(€ Trentamila,00)			



Si è quindi proceduto alla stesura della tabella dei valori individuati

Comune di	Comparabile C1	Comparabile C2	Comparabile C3	Subject
				
Residenziale	Via delle Calcare 33/B	Via Costantino n.5	Via Sacchero n.77/D	Via Juvara n.66
Prezzo di vendita	€ 30.000,00	€ 38.000,00	€ 30.000,00	
Data(mesi dalla stima)	1	1	2	
Sup. principale	61,00 mq	85,00 mq	76,00 mq	85,00 mq
Sup. balconi	0,00 mq	9,00 mq	0,00 mq	0,00 mq
Luminosità-Esposizione	1	3	1	1
Posizione	2	1	3	2
Sup. commerciale	61,00 mq	94,00 mq	76,00 mq	85,00 mq

Si è poi proceduto al calcolo e/o alla individuazione dei più corretti rapporti mercantili:

RAPPORTI MERCANTILI	
Saggio annuo di svalutazione del prezzo	0,00%*
Rapporto mercantile dei balconi ( $\pi_1$ )	30%
Saggio del livello di piano (I)	6,6%

\*Secondo i dati immobiliari OMI non sono state osservate variazioni nel prezzo di vendita del segmento considerato, nella zona di interesse, negli ultimi 12 mesi

Il calcolo dei prezzi marginali avviene secondo determinate formule matematiche all'uopo individuate.

Nel caso in esame il prezzo marginale riferito alla distanza nel tempo della compravendita è sempre nullo in quanto, come anticipato, non sono state rilevate



variazioni nei prezzi medi di vendita del segmento considerato, nella zona di interesse, negli ultimi 12 mesi.

PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE PRINCIPALE	$p_{SUP} = \frac{PRZ}{SUC} * \sigma$
Comparabile 1 – Via delle Calcare n.33/B	$\frac{30.000,00}{61,00} * 1 = 491,80 \text{ €}$
Comparabile 2 – Via Costantino n.5	$\frac{38.000,00}{94,00} * 1 = 404,25 \text{ €}$
Comparabile 3 – Via Sacchero n.77/D	$\frac{30.000,00}{76,00} * 1 = 394,73 \text{ €}$
Si pone $p_{sup}$ pari al minore dei prezzi marginali calcolati $p_{sup} = 394,73 \text{ €}$	

PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE DEI BALCONI	$p_{BAL} = P_{SUP} * \pi_1$
$p_{BAL} = 394,73 \text{ €} * 0,30 = 118,42 \text{ €}$	

PREZZO MARGINALE DEL LIVELLO DI PIANO	$p_{LIV} = PRZ * l$
Comparabile 1 – Via delle Calcare n.33/B	$30.000,00 * 0,066 = 1.800,00 \text{ €}$
Comparabile 2 – Via Costantino n.5	$38.000,00 * 0,066 = 2.280,00 \text{ €}$
Comparabile 3 – Via Sacchero n.77/D	$30.000,00 * 0,066 = 1.800,00 \text{ €}$

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI							
Caratteristica	Comparabile 1		Comparabile 2		Comparabile 3		Subject
Prezzo vendita (PRZ)		€30.000		€38.000		€30.000	
Data (mesi)	1	€ 0,00	1	€ 0,00	2	€ 0,00	0
Sup. principale (SUP)	61	€9.473,68	85	€ 0,00	76	€3.552,63	85
Balconi (BAL) mq	0	€ 0,00	9	-€947,37	0	€ 0,00	0
Livello di piano	1	€0,00	3	-€4.560,00	2	-€1.800,00	1
<b>Prezzi corretti</b>		<b>€39.473,68</b>		<b>€32.374,21</b>		<b>€31.752,63</b>	



Il prezzo ottenuto va ulteriormente corretto sulla base dei parametri qualitativi considerati, manutenzione del fabbricato e qualità degli affacci ed esposizione; si procede quindi applicando il Sistema di stima.

TABELLA DEI DATI					
Caratteristiche degli immobili		C1	C2	C3	S
Prezzi corretti	PRZ	€39.473,68	€32.374,21	€31.752,63	
Luminosità-esposizione	ESP	1	3	1	1
Posizione	POS	2	1	3	2

Indicando con  $V$  il valore del subject da calcolare, e con  $p_{esp}$  e  $p_{pos}$  i prezzi marginali relativi alla “Luminosità ed Esposizione” e “Posizione” dei comparabili, è possibile scrivere il sistema di tre equazioni e 3 incognite che, una volta risolto, determinerà il valore del subject

$$\begin{cases} 39.473,68 - V = (1 - 1)p_{esp} + (2 - 2)p_{pos} \\ 32.374,21 - V = (3 - 1)p_{esp} + (1 - 2)p_{pos} \\ 31.752,63 - V = (1 - 0)p_{esp} + (3 - 2)p_{pos} \end{cases}$$

La soluzione di questo sistema da come risultato  $V = 39.473,68 \text{ €}$

Al fine di ottenere il valore di vendita forzata verrà effettuata una decurtazione del 15% del valore di mercato sopra ricavato, così da ottenere il valore dell'immobile da porre a base d'asta pari quindi a  $39.473,68 \text{ €} - 15\% = 33.552,63 \text{ €}$

**VALORE A BASE D'ASTA in cifra tonda 33.000,00€**



**CESPITE B** (appartamento in Catania (CT), Via Iuvara n.64, piano primo, Foglio n.69 Part. n.1819, sub.6)

IMMOBILE DA VALUTARE – SUBJECT						
Comune di	Catania		Ubicazione	Via Iuvara 64		
						
Descrizione	Residenziale	Piano	1	Anno edificio	Inizi 1900	
Tipologia	Appartamento al piano primo					
	Comune	Foglio	Part.	Sub. App.to	Sub.	Sub.
	Catania	69	1819	6		
Superficie Commerciale comparabile	Descrizione		SEL mq	Rapporti mercantili	Mq commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	74,00	100%	116,00	Quantitativa
	Balconi	BAL	3,90	30%	1,00	Quantitativa
	Luminosità- esposizione	ESP	2			Qualitativa
	Posizione	POS	2			Qualitativa
Superficie commerciale					75,00	mq



IMMOBILE COMPARABILE C1						
Comune di	Catania		Ubicazione	Via delle Calcare 33/B		
						
Residenziale	Residenziale	Piano	T	Anno edificio	Ante 1967	
Tipologia	Appartamento al piano terra con accesso da cortile condominiale					
	Comune	Foglio	Part.	Sub. App.to	Sub.	Sub.
	Catania	69	11340	21		
Superficie Commerciale comparabile	Descrizione		SEL mq	Rapporti mercantili	Mq commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	61,00	100%	61,00	Quantitativa
	Balconi	BAL	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Luminosità- esposizione	ESP	1			Qualitativa
	Posizione	POS	2			Qualitativa
	Superficie commerciale				61,00	mq
Provenienza dato	Atto di compravendita del 29/01/2024, Rep.n.4119, Racc.n.3440, Rachele Reina in Catania					
Prezzo di vendita	30.000,00 €		(€ Trentamila,00)			



IMMOBILE COMPARABILE C2						
Comune di		Catania		Ubicazione		Via Costantino n.5
						
Residenziale	Residenziale	Piano	3	Anno edificio	Ante 1967	
Tipologia	Appartamento al piano terzo					
	Comune	Foglio	Part.	Sub. App.to	Sub.	Sub.
	Catania	69	13110	5		
Superficie Commerciale comparabile	Descrizione		SEL mq	Rapporti mercantili	Mq commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	85,00	100%	85,00	Quantitativa
	Balconi/Terrazzo	BAL			9,00	Quantitativa
	Luminosità- esposizione	ESP	3			Qualitativa
	Posizione	POS	1			Qualitativa
	Superficie commerciale				94,00	mq
Provenienza dato	Atto di compravendita del 12/01/2024, Rep.n.4035, Racc.n.3368, Notaio Rachele Reina in Catania					
Prezzo di vendita	38.000,00 €		(€ Trentottomila,00)			





Si è quindi proceduto alla stesura della tabella dei valori individuati

Comune di	Comparabile C1	Comparabile C2	Comparabile C3	Subject
				
Residenziale	Via delle Calcare 33/B	Via Costantino n.5	Via Sacchero n.77/D	Via Juvara n.64
Prezzo di vendita	€ 30.000,00	€ 38.000,00	€ 30.000,00	
Data(mesi dalla stima)	1	1	2	
Sup. principale	61,00 mq	85,00 mq	76,00 mq	78,00 mq
Sup. balconi	0,00 mq	9,00 mq	0,00 mq	1,00 mq
Luminosità-Esposizione	1	3	1	2
Posizione	2	1	3	2
Sup. commerciale	61,00 mq	94,00 mq	76,00 mq	79,00 mq

Si è poi proceduto al calcolo e/o alla individuazione dei più corretti rapporti mercantili:

RAPPORTI MERCANTILI	
Saggio annuo di svalutazione del prezzo	0,00%*
Rapporto mercantile dei balconi ( $\pi_1$ )	30%
Saggio del livello di piano (I)	6,6%

\*Secondo i dati immobiliari OMI non sono state osservate variazioni nel prezzo di vendita del segmento considerato, nella zona di interesse, negli ultimi 12 mesi

Il calcolo dei prezzi marginali avviene secondo determinate formule matematiche all'uopo individuate.

Nel caso in esame il prezzo marginale riferito alla distanza nel tempo della compravendita è sempre nullo in quanto, come anticipato, non sono state rilevate



variazioni nei prezzi medi di vendita del segmento considerato, nella zona di interesse, negli ultimi 12 mesi.

PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE PRINCIPALE	$p_{SUP} = \frac{PRZ}{SUC} * \sigma$
Comparabile 1 – Via delle Calcare n.33/B	$\frac{30.000,00}{61,00} * 1 = 491,80 \text{ €}$
Comparabile 2 – Via Costantino n.5	$\frac{38.000,00}{94,00} * 1 = 404,25 \text{ €}$
Comparabile 3 – Via Sacchero n.77/D	$\frac{30.000,00}{76,00} * 1 = 394,73 \text{ €}$
Si pone $p_{sup}$ pari al minore dei prezzi marginali calcolati $p_{sup} = 394,73 \text{ €}$	

PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE DEI BALCONI	$p_{BAL} = P_{SUP} * \pi_1$
$p_{BAL} = 394,73 \text{ €} * 0,30 = 118,42 \text{ €}$	

PREZZO MARGINALE DEL LIVELLO DI PIANO	$p_{LIV} = PRZ * l$
Comparabile 1 – Via delle Calcare n.33/B	$30.000,00 * 0,066 = 1.800,00 \text{ €}$
Comparabile 2 – Via Costantino n.5	$38.000,00 * 0,066 = 2.280,00 \text{ €}$
Comparabile 3 – Via Sacchero n.77/D	$30.000,00 * 0,066 = 1.800,00 \text{ €}$

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI							
Caratteristica	Comparabile 1		Comparabile 2		Comparabile 3		Subject
Prezzo vendita (PRZ)		€30.000		€38.000		€30.000	
Data (mesi)	1	€ 0,00	1	€ 0,00	2	€ 0,00	0
Sup. principale (SUP)	61	€6.710,52	85	-€2.763,16	76	€789,47	78
Balconi (BAL) mq	0	€ 0,00	9	-€947,37	0	€ 0,00	1
Livello di piano	1	€1.800,00	3	-€2.280,00	2	€0,00	2
<b>Prezzi corretti</b>		<b>€38.628,95</b>		<b>€32.009,47</b>		<b>€30.907,89</b>	



Il prezzo ottenuto va ulteriormente corretto sulla base dei parametri qualitativi considerati, manutenzione del fabbricato e qualità degli affacci ed esposizione; si procede quindi applicando il Sistema di stima.

TABELLA DEI DATI					
Caratteristiche degli immobili		C1	C2	C3	S
Prezzi corretti	PRZ	€38.628,95	€32.009,47	€30.907,89	
Luminosità-esposizione	ESP	1	3	1	2
Posizione	POS	2	1	3	2

Indicando con  $V$  il valore del subject da calcolare, e con  $p_{esp}$  e  $p_{pos}$  i prezzi marginali relativi alla “Luminosità ed Esposizione” e “Posizione” dei comparabili, è possibile scrivere il sistema di tre equazioni e 3 incognite che, una volta risolto, determinerà il valore del subject

$$\begin{cases} 38.628,95 - V = (1 - 2)p_{esp} + (2 - 2)p_{pos} \\ 32.009,47 - V = (3 - 2)p_{esp} + (1 - 2)p_{pos} \\ 30.907,89 - V = (1 - 2)p_{esp} + (3 - 2)p_{pos} \end{cases}$$

La soluzione di questo sistema da come risultato  $V = 31.458,68 \text{ €}$

Al fine di ottenere il valore di vendita forzata verrà effettuata una decurtazione del 15% del valore di mercato sopra ricavato, così da ottenere il valore dell'immobile da porre a base d'asta pari quindi a  $31.458,68 \text{ €} - 15\% = 26.739,88 \text{ €}$

A tale importo vanno detratti i costi per la regolarizzazione della porzione di terrazzo chiusa a veranda in assenza di titoli autorizzativi (vedasi lettera “k” della presente perizia) che sono stati stimati in € 8.000,00, restituendo un valore di mercato pari a 18.739,88 €.

**VALORE A BASE D'ASTA in cifra tonda 19.000,00€**



o) *“indichi l’opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell’immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice”*

Lo scrivente C.T.U., analizzato lo stato dei luoghi nonché i documenti in proprio possesso, ritiene opportuno che la **vendita** avvenga **in due lotti**.

### **LOTTO 1 – CESPITE A**

**Diritto di proprietà sulla quota di 1/1 di appartamento in Catania (CT), Via Iuvara (o anche Via Juvara) n.64-66, piano terra**, identificato al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Catania al **“Foglio n.69 Part. n.1819, sub.5**, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 3 vani, Superficie catastale 83 m<sup>2</sup> (83 m<sup>2</sup> escluso aree scoperte), Rendita € 102,26”.

**VALORE A BASE D’ASTA: € 33.000,00**

### **LOTTO 2 - CESPITE B**

**Diritto di proprietà sulla quota di 1/1 di appartamento in Catania (CT), Via Iuvara (o anche Via Juvara) n.64, piano primo**, identificato al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Catania al **“Foglio n.69 Part. n.1819, sub.6**, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale 79 m<sup>2</sup> (78 m<sup>2</sup> escluso aree scoperte), Rendita € 225,95”.

**VALORE A BASE D’ASTA: € 19.000,00**



**p)** *“alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le “indicazioni” di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati”*

La presente relazione è corredata di opportuna documentazione fotografica (Allegato n.02) e di planimetrie catastali (Allegato n.05).

**q)** *“accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura”*

Gli immobili sottoposti a pignoramento sono di proprietà esclusiva del debitore esecutato.

**r)** *“nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo.*

*Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di “incomoda divisibilità”, quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente”*



Gli immobili sottoposti a pignoramento sono di proprietà esclusiva del debitore  
esecutato.



**CAPITOLO 4: CONCLUSIONI E PROSPETTO RIEPILOGATIVO**

Dopo aver analizzato approfonditamente la documentazione agli atti, aver reperito tutti documenti necessari e dopo attenta analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di pignoramento, il sottoscritto C.T.U., incaricato a stilare l'elaborato peritale, ha proceduto alla valutazione ed alla stima degli immobili di cui si riporta scheda riepilogativa nella pagina seguente.



1) IDENTIFICAZIONE PROCEDURA ESEVUTIVA IMMOBILIARE

Procedura Nr.	Anno	Promossa da	Nei confronti di	Ctu nominato
288	2018	ITALDONDIARIOS SPA		Dott. Ing. Davide Grasso

2) LOCALIZZAZIONE

INDIRIZZO
Catania (CT), Via Juvara 64-66

GEOREFERENZIAZIONE	
Lat. 37°49'72"N	Long. 15°07'77"E



CATASTO Catania (CT)

Fg.	Part.	Sub.	Cat./Qual.	Cons./Sup.
69	1819	5	A/4	3 vani

3) DESCRIZIONE DEL BENE

Destinazione urbanistica	Tipologia edilizia	Anno di costruzione	Stato di conservazione dell'edificio	Altro
Zona D1, piano di ristrutturazione San Cristoforo	Edificio in semilinea, appartamento al piano terra	1939 ca	Nella media	

BREVE DESCRIZIONE

CESPITE A: appartamento al piano terra di fabbricato a due elevazioni fuori terra con struttura portante in muratura. Stato manutentivo nella media. Appartamento composto da corridoio, vano di ingresso, vano letto, vano soggiorno-pranzo, lavanderia, cucina. Doppio ingresso da Via Juvara e dal Cortile Anguilla. Stato di manutenzione dell'appartamento molto buono. Finiture nella media. Boiler elettrico per ACS, condizionatori per riscaldamento.

FOTO Nr. 01



FOTO Nr. 02



FOTO Nr. 04



FOTO Nr. 03



FOTO Nr. 05



4) CARATTERISTICHE SUPERFICIALI

Ambiente	Sup. mq	Coeff. di Sup/omog	Sup. omogeneizzata
Corridoio	4,00	1,5	6,00
Vano 01-ingresso	11,00	1,5	9,00
Vano 02-letto	13,50	1,5	20,25
Vano 03-cucina/s	17,00	1,5	25,50
Vano 04-lavander	4,00	1,5	6,00
Vano wc	7,00	1,5	10,50
<b>TOTALE mq arrotondato</b>			<b>85,00</b>

5) CARATTERISTICHE QUALITATIVE

Anno di costruzione	1939 ca
Manutenz. fabbricato	Nella media
N. bagni	1
Livello/piano	Terra
Ascensore	No
Manutenz. unità immob.	Molto buono
Esposizione/luminosità	Scadente
Finiture	Buone
Impianto elettrico	Nr
Impianto di riscaldamento	Pompe di calore
Altri impianti	Scaldaacqua
Classe energetica (APE)	N.r.
Altro	
Altro	

6) CONFORMITA' DOCUMENTALE - SANATORIE/CONDONI

Conformità catastale	Conformità urbanistica	Altro
Conforme	Privo di licenza in quanto all'epoca non richiesta	

7) FORMALITA' E VINCOLI OPPOIBILI ALL'ACQUIRENTE

Spese condominiali	Spese per pulizia	Sanatoria

Sfratto occupanti terzi	Servitù	Usufrutto	Altro

8) DATI ECONOMICI

MARKET COMPARISON APPROACH				CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO			
	€/mq	mq	Valore (arrotond.)				
Valore medio	458,82353	85,00	€ 39 000,00				
<b>TOTALE</b>			<b>€ 39 000,00</b>	<b>TOTALE</b>			<b>€ 0,00</b>

COST APPROACH		VALORE A BASE D'ASTA	
		Valore MCA	€ 39 000,00
		Riduzione del 15%	-€ 6 000,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>VALORE A BASE D'ASTA</b>	<b>€ 33 000,00</b>

NOTE:

Firmato Da: DAVIDE GRASSO - Emesso Da: ARUBAPEC - ELI QUALIFICATED CERTIFICATE





Il sottoscritto, in conclusione, ritenendo di aver espletato al meglio il mandato conferitogli, rassegna la presente perizia tecnica dichiarando la propria piena disponibilità ad eventuali chiarimenti che dovessero occorrere e per qualsiasi ulteriore richiesta la S.V.I. dovesse ritenere opportuna.

*Catania, lì 02/03/2024*

**Il C.T.U.**  
**Dott. Ing. Davide Grasso PhD**

