

# TRIBUNALE DI CATANIA

VI SEZIONE CIVILE

\*\*\*\*\*

RELAZIONE DI  
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
C.T.U. Dott. Ing. Salvatore Parisi

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 602/2023 R.G. ES.  
PROMOSSA DA PRISMA SPV s.r.l.

G.E. DOTT. FRANCESCO LENTANO

# Indice

<b>PREMESSA</b> .....	2
<b>RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI</b> .....	8
a) <i>Identificazione del bene pignorato</i> .....	8
b) <i>Verifica dei dati</i> .....	8
c) <i>Proprietà del bene pignorato</i> .....	8
d) <i>Provenienza del bene</i> .....	9
e) <i>Verifica della completezza della documentazione</i> .....	9
f) <i>Verifica di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli</i> .....	9
g) <i>Identificazione catastale del bene</i> .....	10
h) <i>Destinazione urbanistica</i> .....	10
i) <i>Conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia</i> .....	11
j) <i>Verifica ai fini della domanda di sanatoria</i> .....	12
k) <i>Soggetti che occupano l'immobile</i> .....	12
l) <i>Descrizione del bene</i> .....	12
m) <i>Determinazione del valore di stima</i> .....	16
n) <i>Opportunità di vendita in un unico lotto o in più lotti separati</i> .....	23
o) <i>Documentazione fotografica</i> .....	23
p) <i>Valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato</i> .....	23
q) <i>Beni pignorati in quota</i> .....	23
<b>SCHEDA RIEPILOGATIVA</b> .....	24
<b>CONCLUSIONI</b> .....	24

## PREMESSA

Con Decreto di Nomina del 16/11/2023, l'Ill.mo Sig. G. E. del Tribunale di Catania, Dott. Francesco Lentano, nominava il sottoscritto Dott. Ing. Salvatore Parisi, con studio tecnico in Zafferana Etnea (CT) via Poggiofelice n° 33, ed iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A6186, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva n. 602/2023 R.G.Es., promossa da PRISMA SPV s.r.l. sottoponendo i seguenti 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;
- b) **verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- c) **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non

- sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;
- d) **accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e) segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- f) accerti **se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

- i) *accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;*
- j) *verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6<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;*
- k) ***accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).*

- l) **elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio** la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze 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;
- m) **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;**
- n) **indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;**

- o) *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;*
- p) *accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*
- q) *nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'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.*

Avvisando il legale del creditore procedente a mezzo PEC (Allegato 1), il Custode Giudiziario a mezzo PEC (Allegato 2), il debitore esecutato a mezzo Raccomandata A/R (Allegato 3, Allegato 4) all'indirizzo rilevato dal certificato di residenza richiesto in data 09/12/2023 all'Ufficio Anagrafe del Comune di Belpasso (Allegato alle generalità dell'esecutato), l'inizio delle operazioni peritali veniva fissato per il giorno 04/01/2024 alle ore 16:15 sui luoghi.

Lo scrivente CTU, rilevando dal sito web di Poste Italiane che le comunicazioni inviate risultavano in giacenza presso l'ufficio postale di competenza o venivano restituite al mittente, procedeva in data 21/12/2023 (Allegato 5) ad una consegna *brevi manu* della comunicazione di avvio delle operazioni peritali al debitore esecutato presso l'indirizzo di residenza rilevato nella certificazione precedentemente rilasciata dal Comune di Belpasso e a cui era diretta una delle due Raccomandata A/R (Allegato 3). Le raccomandate precedentemente inviate all'esecutato, rimaste in giacenza presso l'ufficio postale di competenza, decorsi i termini, sono ritornate al mittente per mancato recapito (Allegato 3, Allegato 4).

Alla data stabilita il sottoscritto CTU con la collaborazione del Dott. Ing. Silvio Torre e del Custode Giudiziario Avv. Mariarosaria Gulisano si è recato sui luoghi e, alla presenza dell'esecutato, ha avuto accesso all'immobile ed ha iniziato le operazioni peritali per come riportato nel verbale appositamente redatto (Allegato 6). Durante lo svolgimento delle operazioni peritali erano assenti i legali delle parti.

Si è quindi proceduto al rilievo planimetrico delle unità immobiliari oggetto della procedura eseguendo le necessarie misurazioni e rilievi fotografici ed annotando quanto utile per l'espletamento dell'incarico.

Ultimate le operazioni peritali sui luoghi, lo scrivente CTU proseguiva nelle necessarie indagini tecniche ed economiche al fine di assumere tutti gli elementi utili per rispondere ai quesiti formulati.

Con i dati assunti dagli atti e, con le risultanze delle indagini, è stato possibile redigere la presente relazione corredata della relativa documentazione.

## RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI

**a) Identificazione del bene pignorato.**

**Appartamento per civile abitazione sito a Catania, via Cancellò n° 2 – piano secondo, in Catasto Fabbricati al Foglio 69, Particella 2168, Sub 2, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 3 vani rendita catastale € 232,41.**

- **Confini** (proprietà di terzi, con riferimento all'estratto di mappa catastale – Allegato 7 - e alle visure catastali dei confinanti – Allegato 8);
  - **Ovest:** unità immobiliare fg. 69 part.IIa 2164 Sub. 4, 5, 6, 8, 9 (proprietà ██████████; proprietà ██████████/██████████; proprietà ██████████);
  - **Nord:** affaccio su edificio confinante (part.IIa 2169);
  - **Est:** affaccio su spazio comune/corte (part.IIa 2183);
  - **Sud:** affaccio su spazio comune/corte (part.IIa 2183).

**b) Verifica dei dati.**

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano corretti. Il pignoramento colpisce l'immobile del debitore esecutato.

**c) Proprietà del bene pignorato.**

Dall'atto di compravendita acquisito dal sottoscritto C.T.U. (Allegato 9) e, dalla visura catastale storica (Allegato 10) richiesta telematicamente all'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, risulta che il bene oggetto della procedura è di esclusiva proprietà del debitore esecutato con i seguenti dati:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
69	2168	2	A/3	4	3 vani	€ 232,41
<b>Intestazioni</b>						
[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]				Proprietà per 1/1 (regime di comunione dei beni)		

**d) Provenienza del bene.**

Dall'atto di compravendita del 21/02/2008 (Allegato 9) rogato dal notaio Dr. [REDACTED] di [REDACTED] con n° [REDACTED] del repertorio e n° [REDACTED] della raccolta, l'immobile è pervenuto all'esecutato in questa procedura in ragione della piena proprietà da potere di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED].

Dalla relazione notarile in atti e, dalle ispezioni ipotecarie effettuate telematicamente dal sottoscritto C.T.U. dal sito web dell'Agenzia delle Entrate in data 03/01/2024 (Allegato 11), si rileva che risulta rispettato il principio di continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente alla data del pignoramento.

**e) Verifica della completezza della documentazione.**

Nessuna segnalazione per incompletezza della documentazione presente nel fascicolo.

**f) Verifica di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.**

Come riportato nella relazione notarile presente in atti e dalle visure ipotecarie eseguite in data 03/01/2024 (Allegato 11), in riferimento all'unità immobiliare oggetto di pignoramento risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria n 1709 del 22/02/2008**, favore: UNICREDIT BANCA S.P.A. con sede in Bologna, (domicilio ipotecario eletto: presso la propria Agenzia di Catania , corso Sicilia nn. 36/44) e contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]; per Euro 120.000,00 di cui Euro 80.000,00 per capitale, derivante da concessione a

garanzia di mutuo; durata 25 anni, come da atto notarile pubblico a rogito [REDACTED]  
[REDACTED], Notaio in [REDACTED], in data [REDACTED] rep. [REDACTED].

- **Pignoramento immobiliare n. 37346 del 16/10/2023** favore: PRISMA SPV S.r.l. con sede Roma, (richiedente: PRISMA SPV S.R.L. – LGT FLAMINIO N. 18 – ROMA) e contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Catania, in data 02/10/2023 rep. 8789.

**g) Identificazione catastale del bene.**

Dall'esame della visura catastale storica (Allegato 10) l'immobile oggetto della procedura risulta così censito nel catasto fabbricati del Comune di Catania:

- **Unità abitativa (appartamento):** fg. 69 part. 2168 sub. 2, Cat. A/3 classe 4, consistenza 3 vani, R. C. € 232,41. La presentazione dell'ultima planimetria catastale dell'immobile risale al 18/12/2007.

**La planimetria catastale dell'unità abitativa (Allegato 12), confrontata in sede di sopralluogo, è sostanzialmente conforme con lo stato di fatto dei luoghi ad eccezione del valore dell'altezza utile riscontrato** (vedi il successivo paragrafo "*conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia*").

Lo scrivente, pertanto, rilevando la distribuzione interna dei vari ambienti e le loro misure, ha redatto la planimetria dello stato di fatto dell'immobile oggetto di pignoramento (Allegato 13).

**h) Destinazione urbanistica.**

Non attinente perché trattasi di fabbricato.

**i) Conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia.**

Da ricerche effettuate presso l'U.T.C del Comune di Catania (Allegato 14), e presso l'Archivio Urbanistico storico del Comune di Catania (Allegato 15) non sono state reperite notizie sull'epoca di costruzione dell'edificio a cui appartiene il bene da stimare (Allegato 16, Allegato 17). Da ulteriori ricerche condotte presso gli archivi catastali dell'Agenzia delle Entrate - Ex Agenzia del Territorio - è emerso, tuttavia, un fascicolo contenente una scheda di "Accertamento e Classamento" dell'Ufficio Tecnico Erariale di Catania con data del 04/03/1946 e non sono state rinvenute ulteriori planimetrie storiche precedenti a quella attualmente in atti. Questo documento consente di confermare che l'epoca di costruzione dell'immobile è antecedente al 1946 e, verosimilmente, che l'immobile fosse già esistente agli inizi degli anni '40 del secolo scorso. In tale epoca, tuttavia, non era previsto il rilascio di alcun titolo edilizio edificatorio e, il successivo obbligo, fu introdotto solo dopo l'entrata in vigore della legge urbanistica n° 1150 del 17/08/1942.

Dal rilievo planimetrico eseguito dal sottoscritto CTU (Allegato 13) e dalla consultazione della planimetria catastale in atti (Allegato 12) - unico documento disponibile insieme alla scheda di accertamento e classamento del 04/03/1946 -, è possibile rilevare, relativamente all'unità abitativa, una sostanziale conformità con lo stato di fatto dei luoghi ad eccezione del valore dell'altezza utile rilevata che misura 2,25 m in tutti gli ambienti, ad esclusione del bagno e della lavanderia che misurano un'altezza di 2,15 m, anziché di 2,70 m così come riportato nella suddetta planimetria catastale. Si segnala inoltre che il servizio igienico ha accesso diretto dallo stesso ambiente dove si trova l'angolo cottura. Tali circostanze, comportano che l'unità abitativa non sia conforme alle prescrizioni igienico-sanitarie ai fini del rilascio del certificato di abitabilità/agibilità (oggi **S.C.A.** – **Segnalazione Certificata di Agibilità**) che prevede un'altezza interna utile pari a 2,70 m e che l'accesso ai servizi igienici avvenga attraverso un ambiente antibagno.

**j) Verifica ai fini della domanda di sanatoria.**

Come detto nel paragrafo precedente “**i – conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia**”, l’immobile per come rilevato in sede di sopralluogo presenta regolarità urbanistica ma sussistono delle condizioni oggettive che non consentono il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità (oggi **S.C.A. – Segnalazione Certificata di Agibilità**).

È doveroso rilevare che l’altezza interna nell’unità immobiliare è pari a 2,25 m in tutti gli ambienti, ad esclusione del bagno e della lavanderia che misurano un’altezza di 2,15 m, anziché 2,70 m così come riportato nella planimetria catastale in atti. Per quanto detto finora è necessario il riallineamento catastale della planimetria dell’immobile mediante procedura Doc.Fa. che comporta spese tecniche pari a **€ 500,00**.

**k) Soggetti che occupano l’immobile.**

Alla data del sopralluogo l’immobile risultava essere “*Occupato da terzo senza titolo*”. Trattasi di occupazione a titolo gratuito così come dichiarato dal debitore esecutato nel verbale redatto durante l’accesso ai luoghi (Allegato 6). Tale circostanza è stata comunicata al G.E. ed al legale del creditore procedente (Allegato 18).

**l) Descrizione del bene.**

Il bene oggetto della presente perizia è costituito da una unità immobiliare ad uso abitativo, ubicata al secondo piano di un piccolo stabile (foto n° 1 - 2). L’intero edificio, è ubicato in un contesto urbano storico-popolare della città di Catania e, più precisamente, è adiacente alla via Giuseppe Garibaldi. Attraverso una scalinata di collegamento con la via Garibaldi si raggiunge una piccola corte comune con alcuni degli edifici circostanti.

L’ingresso allo stabile avviene dal portone di accesso dalla via Cancellò n° 2 (foto n° 3). Il piccolo ambiente, che funge anche da androne (foto n° 4), è caratterizzato da una piccola rampa di scale che conduce ad un pianerottolo da cui, dalla rampa di scala posta sulla sinistra

si raggiungono alcune unità immobiliare poste sul lato Ovest dello stabile mentre, l'ulteriore rampa di scale posta sulla destra, conduce all'unità immobiliare oggetto di stima (foto n° 5 - 8). L'unità immobiliare si compone di due vani, un bagno, una piccola lavanderia con accesso dal vano scala e si completa con un balcone di affaccio sul cortile comune.

L'unità immobiliare è identificabile dai seguenti confini e dati catastali:

**Appartamento sito a Catania, via Canello n° 2 – piano secondo, in Catasto Fabbricati al Foglio 69, Particella 2168, Sub 2, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 3 vani rendita catastale € 232,41.**

- **Confini** (proprietà di terzi, con riferimento all'estratto di mappa catastale – Allegato 7 - e alle visure catastali dei confinanti – Allegato 8);
  - **Ovest:** unità immobiliare fg. 69 part.IIa 2164 Sub. 4, 5, 6, 8, 9 (proprietà ██████████; proprietà ██████████/████████; proprietà ██████████);
  - **Nord:** affaccio su edificio confinante (part.IIa 2169);
  - **Est:** affaccio su spazio comune/corte (part.IIa 2183);
  - **Sud:** affaccio su spazio comune/corte (part.IIa 2183).

▪ **Dati Catastali**

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
69	2168	2	A/3	4	3 vani	€ 232,41
<b>Intestazioni</b>						
██████████ nato a ██████████ il ██████████				Proprietà per 1/1 (regime di comunione dei beni)		

L'attuale disposizione interna dell'immobile fornisce una superficie utile netta pari a 37,28 mq e misura un'altezza utile pari a 2,25 m in tutti gli ambienti ad eccezione del bagno e della

lavanderia che misurano un'altezza di 2,15 m. Il balcone di affaccio sul lato Sud fornisce una superficie netta di 1,61 mq.

Al momento del sopralluogo l'unità abitativa si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione riscontrando, tuttavia, degradi consistenti in: presenza di scrostature della pittura sul soffitto del vano 1, presenza di lesioni di piccola entità sul soffitto del vano 1 ed in corrispondenza dell'angolo cottura; rottura di alcune mattonelle del bagno.

L'unità abitativa presenta, in generale, le seguenti finiture:

- Pavimento in tutti gli ambienti con tavole di legno ad eccezione del balcone che è pavimentato con una lastra di marmo;
- Bagno con pavimento e rivestimento con mattonelle di ceramica e dotato di sanitari e doccia. Rubinetteria con monocomandi;
- Angolo cottura in muratura con rivestimento in tozzetti di ceramica;
- Pareti e soffitti intonacati e rifiniti con idropittura e smalto;
- Porte interne in legno in tutti gli ambienti ad eccezione del locale lavanderia che ne è privo;
- Porta di ingresso di sicurezza rivestita in legno;
- Infissi esterni in alluminio pre-verniciato con vetrocamera ad eccezione del bagno e del locale lavanderia che sono in ferro con vetro ordinario. Avvolgibili in PVC in tutti gli ambienti ad eccezione del bagno e del locale lavanderia che ne sono privi e sono dotati di grata anti intrusione in ferro;
- Impianto elettrico sottotraccia con interruttore generale e senza certificazione;
- Impianto citofonico;
- Impianto di riscaldamento assente;
- Impianto di acqua calda sanitaria servito da scaldabagno elettrico;
- Piano cottura servito con bombola del gas;
- Impianto antifurto e/o di videosorveglianza assenti;

- Condizionatore a parete per condizionamento estivo/invernale solo nel vano 2.

L'immobile presenta la seguente distribuzione interna:

La porta di accesso all'unità abitativa (foto n° 9) immette direttamente nel vano 1 – angolo cottura (foto n° 10 - 12) e, da questo ambiente, dalla porta che si apre sulla sinistra si accede al bagno (foto n° 13 – 15) mentre, dalla porta che si apre sulla destra si accede al vano 2 (foto n° 16 - 19). Dal vano 2 si accede al balcone di affaccio (foto n° 20, 21). Dall'apertura prospiciente l'ingresso e, direttamente dal vano scala, si accede al locale lavanderia (foto n° 22, 23).

Tutti i vani utili dell'appartamento, hanno un'apertura diretta verso l'esterno che consente loro di usufruire di una sufficiente aerazione ed illuminazione. Il bagno dispone di una distribuzione degli apparecchi sanitari (lavabo, wc, bidet, e doccia ) su due pareti ed ha una finestra per l'illuminazione e l'aerazione.

L'angolo cottura ha forma e dimensioni tali da consentire una sufficiente distribuzione dei necessari elettrodomestici.

All'interno dell'unità immobiliare si riscontrano alcuni degradi e consistenti in: presenza di scrostature della pittura sul soffitto del vano 1 (foto n° 24), presenza di lesioni di piccola entità sul soffitto del vano 1 ed in corrispondenza dell'angolo cottura (foto n° 24, 25); rottura di alcune mattonelle del bagno (foto n° 26).

L'altezza interna utile rilevata misura 2,25 m in tutti gli ambienti ad eccezione del bagno e della lavanderia che misurano un'altezza di 2,15 m, anziché di 2,70 m così come riportato nella planimetria catastale e si segnala, inoltre, che il servizio igienico ha accesso diretto dallo stesso ambiente dove si trova l'angolo cottura (Vano 1). Tali circostanze, comportano che l'unità abitativa non sia conforme alle prescrizioni igienico-sanitarie ai fini del rilascio del certificato di abitabilità/agibilità (oggi **S.C.A. – Segnalazione Certificata di Agibilità**) che prevede un'altezza interna utile pari a 2,70 m e che l'accesso ai servizi igienici avvenga attraverso un ambiente antibagno.

Da quanto riferito dall'esecutato, inoltre, l'edificio a cui appartiene l'unità immobiliare oggetto di procedura non è dotato di amministratore e ciascuno provvede di comune accordo con i proprietari delle altre unità immobiliari alle spese di manutenzione ordinaria.

**m) Determinazione del valore di stima.**

Per addivenire ad una stima dell'immobile in esame, sono stati presi in considerazione due diversi metodi di stima e, successivamente, ne sono stati mediati i valori ottenuti:

- 1) Metodo sintetico comparativo corretto con coefficienti di merito.
- 2) Metodo di stima a reddito.

**Metodo sintetico comparativo corretto con coefficienti di merito.**

*Determinazione della superficie commerciale*

La *superficie commerciale* dell'immobile è stata determinata facendo riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 ed alle “*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*”, misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono stati considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Nella determinazione della superficie commerciale sono ricomprese, in quota, le superfici delle pertinenze e degli accessori che sono direttamente comunicanti o non direttamente comunicanti con i vani principali.

Qualora le pertinenze (balconi, terrazzi e similari), siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori la superficie è stata computata come di seguito:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25,00;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25,00.

Alla luce di quanto sopra, la superficie commerciale (Sc) è:

$$Sc = SL_{ab} + S_{rb}$$

$$Sc = 47,43 \text{ mq} + 0,48 \text{ mq} = 47,91 \text{ mq}$$

$SL_{ab}$  = Superficie lorda dell'unità abitativa = 47,43 mq

$S_{rb}$  = Superficie ragguagliata balconi = (1,61 x 0,30) = 0,48 mq.

**La superficie commerciale complessiva così misurata risulta essere mq 47,91.**

*Assunzione del valore unitario di stima.*

La metodologia utilizzata prevede l'interrogazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferita all'anno 2023 - 2° semestre - ultima disponibile (Allegato 19).

Per la zona in esame sono riportati, per la tipologia "Abitazioni di tipo economico" e, per uno stato conservativo "normale", quotazioni di mercato che variano da un minimo di 650,00 €/mq ad un massimo di 970,00 €/mq. Ai fini della presente stima, considerato che l'immobile in oggetto ha categoria catastale A/3 (abitazioni di tipo economico), tenuto conto dell'ambito di zona in cui ricade l'immobile e tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'unità immobiliare, è possibile assumere quale prezzo di mercato **il valore unitario di 880,00 €/mq.**

Tali valori, saranno opportunamente corretti con dei coefficienti che tengono conto della zona di ubicazione degli immobili, delle condizioni dell'edificio in cui si trovano le unità immobiliari e le condizioni delle stesse unità.

*Coefficiente di zona.*

Ai fini della presente valutazione si considera come “zona” un ‘intorno abbastanza prossimo all’edificio in cui si trova l’immobile da stimare.

L’unità immobiliare oggetto di valutazione appartiene ad un edificio che sorge in prossimità della via Giuseppe Garibaldi (Allegato 20). La zona in esame è costituita da edifici multipiano e si riscontrano piccole attività commerciali di varia natura (panifici, bar, tabacchi, farmacie, ecc), e alcune strutture di uso pubblico (chiesa, ecc). A poca distanza si trova una struttura scolastica vicinoria e non si riscontra la presenza di strutture ricreative quali, cinema, teatri e similari. La zona è dotata dell’urbanizzazione primaria (acqua, luce, ecc), ed è servita dalle linee degli autobus urbani.

È da precisare che la via Garibaldi è una delle principali vie di comunicazione della città di Catania particolarmente trafficata durante le ore diurne. La disponibilità di parcheggi è legata agli stalli di sosta a pagamento lungo l’asse viario e che diventano già saturi nelle prime ore della giornata. La via Garibaldi è percorribile in un unico senso di marcia e i marciapiedi, su entrambi i lati hanno una larghezza tale da consentire l’agevole transito dei pedoni.

L’estetica del contesto in cui si trova l’unità immobiliare da stimare, denota l’aprossimarsi al cuore del centro storico di Catania e, nel suo complesso può definirsi discreta anche se, denota una necessità nella maggiore cura delle manutenzioni degli edifici che si affacciano sull’asse viario e nell’ingentilimento visivo dei marciapiedi e della stessa via.

Valutando tutti gli elementi considerati è possibile assumere come coefficiente correttivo del valore unitario: **0,99**

*Coefficiente del fabbricato.*

L’edificio che ospita l’immobile oggetto di stima è prospiciente all’asse viario della via Giuseppe Garibaldi e si collega con quest’ultima mediante una scalinata. La costruzione si compone di un unico corpo di fabbrica costituito da più elevazioni fuori terra con una struttura

portante in muratura con copertura piana ed è servito da una corte esterna comune con gli edifici circostanti. L'edificio è dotato di un angusto androne di ingresso comune e di una serie di vani scala interni, che consentono di raggiungere le varie unità immobiliari. Il piccolo androne, nel complesso, si presenta in scadenti condizioni di manutenzione e sono visibili numerose scrostature di intonaco. I vani scala, ed in particolare quello che raggiunge l'unità immobiliare oggetto di stima, possiede ridotte dimensioni, è privo di finestre di interpiano, le pareti sono tinteggiate con idropitture al ducotone che presentano numerose scrostature ed i gradini della scala sono rivestiti con lastre di marmo che si presentano in sufficienti condizioni di manutenzione. L'edificio è privo di impianto ascensore.

La composizione architettonica generale dell'edificio non è significativa ed i prospetti dell'edificio presentano finitura ad intonaco con necessità di manutenzione.

Lo stato di conservazione del fabbricato, nel suo complesso, si può giudicare insufficiente con necessità di interventi di manutenzione ordinaria a breve periodo sulle facciate che manifestano segni di ammaloramento delle parti corticali.

Valutando tutti gli elementi considerati è possibile assumere come coefficiente correttivo del valore unitario: **0,96**.

#### *Coefficiente dell'unità immobiliare.*

L'immobile si sviluppa su un unico livello con accesso dal secondo piano della scala comune. L'appartamento, come già evidenziato, risulta essere in condizioni sufficienti di manutenzione ma si riscontra: presenza di scrostature della pittura sul soffitto del vano 1, presenza di lesioni di piccola entità sul soffitto del vano 1 ed in corrispondenza dell'angolo cottura; rottura di alcune mattonelle del bagno. L'unità immobiliare sotto il profilo estetico non presenta finiture di pregio e sotto il profilo funzionale non è ben disimpegnata e presenta solo una separazione tra la zona giorno e la zona notte. L'altezza interna utile rilevata misura 2,25 m in tutti gli ambienti ad eccezione del bagno e della lavanderia che misurano un'altezza

di 2,15 m anziché di 2,70 m così come riportato nella planimetria catastale. Il bagno ha accesso diretto dallo stesso ambiente dove si trova l'angolo cottura (Vano 1). Tali circostanze, comportano che l'unità abitativa non sia conforme alle prescrizioni igienico-sanitarie ai fini del rilascio del certificato di abitabilità/agibilità (oggi **S.C.A. – Segnalazione Certificata di Agibilità**) che prevede un'altezza interna utile pari a 2,70 m e che l'accesso ai servizi igienici avvenga attraverso un ambiente antibagno.

Gli ambienti di cui si compone l'appartamento si presentano di dimensioni sufficienti per le normali esigenze abitative e sono dotati di aperture che consentono di avere una sufficiente illuminazione e ventilazione naturale. Lo sviluppo della parete dell'angolo cottura consente una sufficiente installazione degli elettrodomestici essenziali.

L'unità abitativa, sotto il profilo estetico e qualitativo, presenta le seguenti caratteristiche: la porta di ingresso è rivestita in legno ed ha struttura metallica di sicurezza; tutti gli ambienti sono dotati di porte in legno senza inserti in vetro; gli infissi esterni nei vari ambienti dell'abitazione sono in buone condizioni e sono in alluminio pre-verniciato bianco con vetrocamera ed avvolgibili in pvc, ad eccezione del bagno e della lavanderia che hanno un infisso in ferro con vetro ordinario e sono privi di avvolgibili e dotati di grata anti intrusione in ferro; gli infissi sia esterni che interni hanno caratteri estetici e qualitativi normali e non di pregio; i rivestimenti murali sono con pitture ordinarie al ducotone; la pavimentazione è con listoni di legno ed è giudicabile come esteticamente buona; il bagno, di normali dimensioni, è dotato dei necessari sanitari; le rubinetterie sono di tipo monocomando e di qualità ordinaria; i frutti dell'impianto elettrico sono di ordinaria qualità; nell'abitazione non sono altresì presenti rifiniture secondarie di valore rilevante; l'unità abitativa è dotata di normale impianto elettrico con salvavita ma privo di certificazione; l'immobile è dotato di impianto idraulico, impianto citofonico; impianto di riscaldamento assente; presenza di condizionatore a parete nel vano 2. Il balcone di affaccio, inoltre, non gode di visuali di un certo rilievo.

Valutando tutti gli elementi considerati è possibile assumere come coefficiente correttivo del valore unitario: **0,96**.

*Calcolo del coefficiente correttivo globale del valore unitario.*

Avendo così determinato per ognuna delle tre realtà che influiscono sul valore degli immobili il relativo coefficiente, moltiplicando fra loro i valori derivati si ottiene un coefficiente correttivo complessivo pari a: **0,91**;

*Calcolo del valore delle unità immobiliari.*

Avendo considerato come valore di riferimento la cifra di 880,00 €/mq e moltiplicandola per il coefficiente correttivo di cui sopra è possibile dire che il valore unitario corretto dell'unità abitativa può essere fissato in 800,80 €/mq.

Tenuto conto della superficie commerciale dell'unità immobiliare che, come sopra detto è pari a 47,91 mq è possibile dire che il più probabile valore di mercato per l'immobile oggetto di stima è di **Euro 38.366,00 in cifra tonda**.

### **Metodo di stima a reddito.**

L'interrogazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferita all'anno 2023 - 2° semestre - ultima disponibile (Allegato 19) - riporta per la zona in esame per la tipologia "Abitazioni di tipo economico" e, per uno stato conservativo "normale", quotazioni dei valori di locazione che variano da un minimo 2,40 €/mq per mese ad un massimo di 3,60 €/mq per mese. Ai fini della presente stima, considerato che l'immobile in oggetto ha categoria catastale A/3 (abitazioni di tipo economico), tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'unità immobiliare, tenuto conto dello stato

generale dell'immobile è possibile assumere quale valore di locazione il valore unitario di 3,26 €/mq per mese, ovvero **156,19 €/mese**.

*Calcolo del valore dell'unità immobiliare.*

1)	Reddito annuo lordo presunto	€ 1.874,28
2)	Spese per imposte assicurazione, oneri di manutenzione straordinaria, ecc (valutati il 25% della quantità di cui al punto precedente)	€ 468,57
3)	Reddito annuo netto presunto	€ 1.405,71

Dal reddito annuo netto così ricavato capitalizzato al tasso annuo del 3,50% si ottiene che il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima è di **Euro 40.163,00 in c. t.**

\*\*\*\*\*

I due metodi applicati hanno portato ad una lieve discordanza dei valori di stima; per quanto detto il valore dell'immobile si ritiene congruo determinarlo come media dei valori ottenuti, pari dunque a:

**VALORE DI STIMA = € 39.265,00 in c.t.**

#### **Determinazione del valore di vendita.**

Il valore di vendita del bene da esecuzione non può coincidere però col valore di stima. Nello specifico, al valore di stima così determinato bisogna detrarre:

- **gli oneri e i costi precedentemente determinati nel paragrafo “j – Istanze di sanatoria e relativi costi” che ammontano a Euro 500,00.**

Si evidenzia che è necessario provvedere alla redazione della certificazione dell'impianto elettrico che richiede una spesa stimata pari a **€ 250,00**.

**Per quanto sopra detto il valore dell'immobile è pari a Euro 38.515,00.**

Si evidenzia che il periodo di tempo che trascorre tra la valutazione e la vendita, il minore interesse dell'attuale proprietario alla corretta manutenzione dell'immobile stesso, l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, determinano un rischio inerente lo stato del bene che, al momento della vendita può essere diverso da quello verificato durante le operazioni peritali. Per tenere conto di tale rischio si detrae dal valore dell'immobile un valore percentuale pari al 15% ottenendo in definitiva un importo pari a Euro 32.737,75 che si arrotonda a

**VALORE DI VENDITA da esecuzione immobiliare = Euro 32.700,00**

***n) Opportunità di vendita in un unico lotto o in più lotti separati.***

Il lotto è unico ed è costituito da un unico immobile.

***o) Documentazione fotografica.***

La documentazione fotografica è riportata in allegato alla presente.

***p) Valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato.***

La quota di pertinenza del debitore esecutato è in ragione di 1/1.

***q) Beni pignorati in quota.***

L'immobile non è pignorato in quota.

### SCHEDA RIEPILOGATIVA

**Appartamento sito a Catania, via Canello n° 2 – piano secondo, in Catasto Fabbricati al Foglio 69, Particella 2168, Sub 2, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 3 vani rendita catastale € 232,41.**

L'unità immobiliare si compone di due vani, un bagno, una piccola lavanderia con accesso dal vano scala e si completa con un balcone di affaccio sul cortile comune.

L'attuale disposizione interna dell'immobile fornisce una superficie utile netta pari a 37,28 mq e misura un'altezza utile pari a 2,25 m in tutti gli ambienti ad eccezione del bagno e della lavanderia che misurano un'altezza di 2,15 m. Il balcone di affaccio sul lato Sud fornisce una superficie netta di 1,61 mq.

**VALORE DI VENDITA = € 32.700,00**

### CONCLUSIONI

Con la presente perizia si è cercato di fornire al G.E. oltre la stima tutti i dati necessari per la vendita dell'immobile oggetto della presente esecuzione. Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte e nei termini quanto richiesto nel mandato si rassegna la presente relazione.

Zafferana Etnea (CT): 26/03/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Dott. Ing. Salvatore Parisi

Si riporta di seguito l'elenco degli allegati alla presente relazione:

## ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO 1– Comunicazione dell’inizio operazioni peritali al legale del creditore;
- ALLEGATO 2– Comunicazione dell’inizio operazioni peritali al Custode Giudiziario;
- ALLEGATO 3 – Comunicazione dell’inizio delle operazioni peritali all’esecutato;
- ALLEGATO 4 – Ulteriore comunicazione dell’inizio delle operazioni peritali all’esecutato;
- ALLEGATO 5 – Notifica della comunicazione di inizio operazioni peritali all’esecutato;
- ALLEGATO 6 – Verbale di inizio delle operazioni peritali;
- ALLEGATO 7 – Estratto di mappa catastale;
- ALLEGATO 8 – Visure catastali dei confinanti;
- ALLEGATO 9 – Titolo di proprietà dell’esecutato;
- ALLEGATO 10 – Visura catastale storica fg 69 part 2168 sub 2;
- ALLEGATO 11 – Visura ipotecaria fg 69 part 2168 sub 2;
- ALLEGATO 12 – Planimetria catastale fg 69 part 2168 sub 2;
- ALLEGATO 13 – Planimetria di rilievo stato di fatto dell’unità immobiliare;
- ALLEGATO 14 – Richiesta di accesso agli atti - U.T.C. Comune di Catania;
- ALLEGATO 15 – Richiesta di accesso atti - Archivio Urbanistico storico di Catania;
- ALLEGATO 16 – Esito dell’accesso agli atti - U.T.C. Comune di Catania;
- ALLEGATO 17 – Esito accesso atti - Archivio Urbanistico storico di Catania;
- ALLEGATO 18 – Comunicazione del CTU;
- ALLEGATO 19 – Quotazioni immobiliari OMI;
- ALLEGATO 20 – Localizzazione geografica dell’immobile;
- ALLEGATO 21 – Ricevute di pagamento.

Documentazione fotografica (da foto 1 a foto 26)

Ricevute di trasmissione perizia: PEC legale Creditore procedente;

Ricevute di trasmissione perizia: PEC Custode giudiziario;

Raccomandate A/R parte esecutata.

# TRIBUNALE DI CATANIA

## VI SEZIONE CIVILE

\*\*\*\*\*

RELAZIONE DI  
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
C.T.U. Dott. Ing. Salvatore Parisi

**- ALLEGATI ALLA RELAZIONE DEL C.T.U. -**

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 602/2023 R.G. ES.  
PROMOSSA DA PRISMA SPV s.r.l.

G.E. DOTT. FRANCESCO LENTANO