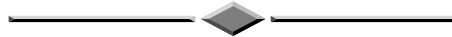


TRIBUNALE DI CATANIA

**Sezione sesta civile
Esecuzione mobiliari ed immobiliari**



Proc. Esecutiva Immobiliare n. 275/2016 R.G.Es.

**Giudice dell'esecuzione immobiliare
dott.ssa Maria Fascetto Sivillo**

**C.T.U.
dott. arch. Antonino Cannistrà**

Promossa da: 

e per essa, quale mandataria: 

nei confronti di : **DEBITORE ESECUTATO**

- RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO -

Catania lì, 28/11/2017

IL CTU
(dott. arch. Antonino Cannistrà)

INDICE:

◆ Premessa	pag. 3
◆ Dati dei soggetti	pag. 4
◆ Elenco documenti acquisiti - presenti agli atti del Tribunale	pag. 5
◆ Elenco documenti acquisiti - prodotti dal CTU	pag. 6
◆ Cronologia principali operazioni peritali	pag. 7
◆ Identificazione del bene pignorato	pag. 9
◆ Descrizione dell'immobile	pag. 11
◆ Stato di possesso	pag. 18
◆ Situazione edilizio-urbanistica e sanitaria	pag. 18
◆ Vincoli	pag. 19
◆ Stima dell'immobile	pag. 20
◆ Conclusione del processo estimativo	pag. 25
◆ Elenco allegati	pag. 26
◆ Congedo CTU	pag. 26



Architetto ANTONINO CANNISTRA'

Via Gravina n° 29/B – 95030 Tremestieri Etneo (CT)
cell. 339 2219517 – e_mail: a.cannistra65@gmail.com
pec: antonino.cannistra@archiworldpec.it

PREMESSA:

Il sottoscritto dott. arch. Antonino Cannistrà, iscritto all'albo professionale degli architetti della provincia di Catania con il n° 1075, nonché iscritto all'albo CTU del Tribunale di Catania, riceve, via pec del 15/05/2017, la nomina di CTU dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Maria Fascetto Sivillo, relativamente alla proc. esecutiva immobiliare n. 275/2016, promossa da [REDACTED]

DEBITORE ESECUTATO, nata a *omissis* il *omissis*, c.f.: *omissis*.

In data 17/05/2017 il sottoscritto prestava giuramento di rito innanzi al Cancelliere e ritirava presso la Cancelleria la documentazione in formato digitale (file.pdf).

Il giudice ha concesso al C.T.U. il termine, per il deposito della Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio in Cancelleria, di 120 giorni dal giuramento (v. decreto di nomina del 27/02/2017, presente agli atti del Tribunale).

Attenendosi ai quesiti e alle raccomandazioni contenuti sia nel verbale di conferimento di incarico di stima, sia nelle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima di immobili, nonché alle disposizioni previste in generale per i CTU dal codice civile e dal codice di procedura civile, si procede alla redazione della presente Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio conforme alle prescrizioni di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

In data 19/06/2017 è stata inviata alla sig.ra DEBITORE ESECUTATO per mezzo del servizio postale raccomandata A/R la comunicazione di inizio delle operazioni peritali con sopralluogo in data 10/07/2017 alle ore 15:30 (v. all. 1a).

In data 10/07/2017 il C.T.U. si è recato presso l'immobile oggetto di pignoramento sito in Catania via Alogna nn. 28-30-32 e alle ore 15:30 hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali di sopralluogo alla presenza della sig.ra DEBITORE ESECUTATO e [REDACTED] e viene redatto il conseguente verbale (v. all. 2).

Per maggior dettagli si rimanda al Cap. "cronologia principali operazioni peritali CTU"

Il C.T.U. esaminati gli atti ed i documenti in possesso, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sul bene e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.E., redige la propria relazione tecnica.

DATI DEI SOGGETTI:

◆ **CREDITORE**

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

◆ **DEBITORI**

- [REDACTED] **DEBITORE ESECUTATO**
[REDACTED] *omissis* il *omissis*
C.F. : *omissis*
residente in via *omissis* – *omissis*
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ELENCO DOCUMENTI ACQUISITI (presenti agli atti del Tribunale)

- ◆ Atto di Mutuo, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- ◆ Procura generale alle liti del 13/11/2007, [REDACTED]
[REDACTED]
- ◆ Procura speciale del 08/06/2010, tra la [REDACTED]
- ◆ Atto di precetto del 05/12/2015 – [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- ◆ Atto di pignoramento del 29/02/2016 dell'Unep presso la Corte d'Appello di Catania, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
In data 29/02/2016 l'istante era creditrice della somma di € 30.944,96 oltre interessi, spese e qualunque altra somma dovuta.
- ◆ Nota di iscrizione al ruolo della procedura di espropriazione immobiliare del 18/03/2016 – [REDACTED]
[REDACTED]
- ◆ Certificazione di conformità atti del 18/03/2016, da parte [REDACTED]
- ◆ Ricevuta telematica di pagamento del 18/03/2016, da parte [REDACTED]
- ◆ Istanza di vendita del 30/03/2016 [REDACTED]
[REDACTED], chiede la vendita degli immobili pignorati.
- ◆ Estratto di mappa catastale del 12/04/2016, F.69 p.IIa 11932
- ◆ Relaz. Notarile, [REDACTED] del 12/05/2016, con storico ventennale.
- ◆ Nota di deposito atti del 26/05/2016, da parte [REDACTED]
- ◆ Nota di trascrizione [REDACTED]
[REDACTED]
- ◆ Avviso ai sensi art. 498 c.p.c. del 30/06/2016 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- ◆ Nota di deposito atti del 04/07/2016, da parte [REDACTED]
- ◆ Nota di deposito atti del 04/07/2016, da parte [REDACTED]
- ◆ Atto di intervento del 08/07/2016, [REDACTED]
[REDACTED]

ELENCO DOCUMENTI ACQUISITI (prodotti dal CTU)



◆ Documenti catastali:

- Estratto di mappa, scala 1/1000 , agg. al 20/06/2017 (v. all. 3a)
- Visura storica, agg. al 20/06/2017 , deposito, p.lla 11932 sub. 1 (v. all. 3b)
- Visura storica, agg. al 20/06/2017 , appartamento, p.lla 11932 sub. 3 (v. all. 3c)
- Visura storica, agg. al 20/06/2017 , appartamento, p.lla 11932 sub. 4 (v. all. 3d)
- Plan. catastale, scala 1/100, agg. al 20/06/2017, deposito, p.lla 11932 sub. 1 (v. all. 3e)
- Plan. catastale, scala 1/100, agg. al 20/06/2017, appart., p.lla 11932 sub. 3 (v. all. 3f)
- Plan. catastale, scala 1/100, agg. al 20/06/2017, appart., p.lla 11932 sub. 4 (v. all. 3g)

◆ Documenti comunali:

- Non presenti in quanto edificato in data anteriore al 01/09/1967 (legge Ponte n. 765), in conformità alle norme urbanistiche allora vigenti, così come riportato nell'atto di vendita.
- Non presenti in quanto edificato in data anteriore al 17/08/1042 (legge urbanistica n. 1150), in conformità alle norme urbanistiche allora vigenti, così come riportato nelle planimetrie catastali con data 20/02/1940.



◆ Altri documenti:

- Atto di vendita del 27/03/2003, a rogito 

delle unità immobiliari-appartamento, F. 69, p.lla 11932, sub. 3-4, e dell'unità immobiliare-deposito, F. 69, p.lla 11932, sub. 1.

CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI C.T.U.

- ◆ 15/05/2017 - Provvedimento G.E. di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e contestuale fissazione prima udienza di comparizione delle parti per il 08/11/2017, con il quale si concedono 120 giorni dal giuramento per il deposito della relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio in Cancelleria (v. decreto di nomina, presente agli atti del Tribunale).
- ◆ 17/05/2017 - Giuramento di rito presso la Cancelleria (v. verbale di giuramento, presente agli atti del Tribunale).
- ◆ 17/05/2017 - Acquisizione documentazione relativa al procedimento in oggetto presente agli atti del Tribunale di Catania, in formato digitale.
- ◆ 19/06/2017 - Comunicazione alle parti (Debitore), a mezzo racc. A/R, dell'inizio delle operazioni peritali con sopralluogo in data 10/07/2017 alle ore 15:30. (v. all. 1a)
- ◆ 19/06/2017 - Comunicazione alle parti [REDACTED] a mezzo e_mail, dell'inizio delle operazioni peritali con sopralluogo in data 10/07/2017 alle ore 15:30. (v. all. 1b)
- ◆ 19/06/2017 - Comunicazione alle parti [REDACTED] a mezzo Pec, dell'inizio delle operazioni peritali con sopralluogo in data 10/07/2017 alle ore 15:30. (v. all. 1c)
- ◆ 20/06/2017 - Indagini catastali presso l'Agenzia dell'Entrata, Ufficio Provinciale di Catania – Territorio – Servizi Catastali e acquisizione di atti relativi all'immobile pignorato. (v. all. 3a-3b-3c-3d-3e-3f-3g)
- ◆ 10/07/2017 - Inizio operazioni peritali alle ore 15:30, presso l'immobile pignorato sito in Via Alogna n. 28-30-32 del Comune di Catania; si redige il verbale di inizio delle operazioni peritali. (v. all. 2)
- ◆ 30/08/2017 - 1° Richiesta documentazione, a mezzo PEC, [REDACTED]
[REDACTED]
- ◆ 21/09/2017 - 2° Richiesta documentazione, a mezzo PEC, [REDACTED]
[REDACTED]
- ◆ 10/10/2017 - Istanza di Proroga, a mezzo deposito con il sistema "procedure.it", indirizzata al Tribunale di Catania nella persona del G.E. dott.ssa Maria Fascetto Sivillo, di gg. 90, per una non completa acquisizione degli atti, più volte richiesti alle parti, vista una notevole difformità planimetrica data dalla presenza di locali realizzati senza autorizzazione e un cambio di destinazione d'uso dei vani interni, necessari ad espletare l'incarico ricevuto. (v. all. 6a)
- ◆ 03/11/2017 – Comunicazione Istanza di Proroga, a mezzo PEC, indirizzata [REDACTED]
[REDACTED]

**TRIBUNALE DI CATANIA – SESTA SEZIONE CIVILE
PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE N. R.G.Es. 274-2016**

- ◆ 17/11/2017 - Acquisizione atto di vendita del 27/03/2003, a rogito 

- ◆ 23/11/2017 - Indagini comunali presso il Comune di Catania – Ufficio Edilizia Privata, per acquisizione di dati relativi agli immobili pignorati.
- ◆ 06/11-18/11/2017 - Indagini Internet del mercato immobiliare e ricognizione presso agenzie immobiliari di zona.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO

◆ **Immobili oggetto del pignoramento**

I quesiti posti al sottoscritto riguardano gli immobili indicati nell'atto di pignoramento immobiliare presente negli atti del Tribunale.

Di seguito si riportano i riferimenti catastali indicati nel suddetto atto:

- Comune di Catania, Catasto Fabbricati
 - via Alogna n. 30
 - abitazione tipo ultrapopolare,
 - N.C.E.U. , F. 69, p.lla 11932, sub. 3, piano terra, Cat. A/5, Cl. 6, vani 2, rend. € 64,04
- Comune di Catania, Catasto Fabbricati
 - via Alogna n. 32
 - abitazione tipo ultrapopolare,
 - N.C.E.U. , F. 69, p.lla 11932, sub. 4, piano terra, Cat. A/5, Cl. 6, vani 2, rend. € 64,04
- Comune di Catania, Catasto Fabbricati
 - via Alogna n. 28
 - deposito,
 - N.C.E.U. , F. 69, p.lla 11932, sub. 1, piano terra, Cat. C/2, Cl. 4,
consistenza 85 mq., rend. € 197,55

Alla data del [REDACTED] data di trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare, risultava [REDACTED] degli immobili indicati:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

◆ **Identificazione catastale**

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Catania come di seguito riportati:

- Comune di Catania, Catasto Fabbricati
 - via Alogna n. 30, Piano Terra,
 - abitazione tipo ultrapopolare,
 - N.C.E.U. , F. 69 , p.lla 11932, sub. 3, Cat. A/5, Cl. 6, vani 2,
sup. catast. 35 mq., Rend. € 64,04
- Comune di Catania, Catasto Fabbricati
 - via Alogna n. 32, Piano Terra,
 - abitazione tipo ultrapopolare,
 - N.C.E.U. , F. 69 , p.lla 11932, sub. 4, Cat. A/5, Cl. 6, vani 2,
sup. catast. 42 mq., Rend. € 64,04
- Comune di Catania, Catasto Fabbricati
 - via Alogna n. 28, Piano Terra,
 - deposito,
 - N.C.E.U. , F. 69 , p.lla 11932, sub. 1, Cat. C/2, Cl. 4, cons. 85 mq.,
sup. catast. 112 mq., Rend. € 197,55

Alla data del 20/06/2017, da visure catastali (v. all. 3b-3c-3d) gli immobili risultano intestati a:

[REDACTED]

I dati catastali (agg. al 20/06/2017) degli immobili corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Si evidenzia, che le difformità catastali riscontrate riguardano:

- il mancato aggiornamento della planimetria con la nuova suddivisione interna in seguito alla ristrutturazione eseguita dal debitore.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

◆ Descrizione generale

Gli immobili oggetto di pignoramento si trovano in via Alogna n. 28-30-32 del Comune di Catania, in una zona del vecchio centro storico della città, servita e raggiungibile attraverso diverse strade carrabili.





Via Alogna n. 28-30-32



Le unità immobiliari in oggetto si sviluppano su un unico livello e sono ubicate al piano terra di un edificio a due elevazioni con ingresso principale pedonale dalla via Alogna n. 32 e confina a Est con la suddetta via e su tre lati con altre proprietà, mentre il deposito è raggiungibile da un ingresso carrabile e pedonale dal n. 28.

Gli immobili, così come li vediamo oggi, sono realizzati in muratura portante con blocchi di pietra lavica, tipico del centro storico della città.

La copertura è a falde e i prospetti esterni presentano lievi dissesti con un necessario e imminente intervento di manutenzione.

Da evidenziare lo stato di conservazione della copertura del locale deposito, il quale trovasi in condizioni di pericolo di crollo.

Le pareti esterne dell'intero immobile sono rifinite con intonaco civile e fasce in pietra bianca, con presenza di particolari architettonici non di pregio ma tipici degli immobili del centro storico catanese. Le pareti interne sono realizzate in muratura portante con blocchi di pietra lavica, e finite con intonaco civile e tinteggiate a spatolato colorato. Copertura interna a volta.

L'immobile è dotato di una corte interna, di esclusiva pertinenza, non pavimentata e in un pessimo stato di conservazione.

In conclusione:

- l'immobile (appartamento), nelle sue parti esterne (prospetti, copertura, terrazzi, ballatoi, ecc.) si può definire in un discreto stato di conservazione con necessari ed imminenti interventi di manutenzione;

- l'immobile (deposito), nelle sue parti esterne (prospetti, copertura, ecc.) si può definire in un pessimo stato di conservazione con necessari ed urgenti interventi di manutenzione con un totale rifacimento della copertura, sia strutturale che nel manto delle tegole.

FOTO ESTERNE DELL'IMMOBILE

VEDI FOTO:

FO1 - VIA ALOGNA N. 28-30-32 – ingresso principale

◆ **Descrizione delle unità immobiliare (appartamento piano terra - sub. 3 e 4)**

Le unità immobiliari posta al piano terra di un edificio a due livelli sono , ad oggi, internamente unificate in un unico appartamento, ed è raggiungibile con ingresso pedonale dalla via Alogna n. 32.

Costituita complessivamente da un ingresso-soggiorno, una cucina, una camere, un wc e una lavanderia.

L'ingresso avviene dal lato Est su un ingresso-soggiorno che comunica con la cucina, creando un unico ambiente, e con la camera da letto, attraverso una varco comunicante tra le due unità immobiliari, realizzato successivamente.

Il wc comunica con la camera da letto mentre la lavanderia comunica con la cucina.

La lavanderia è stata realizzata in data posteriore alla edificazione dell'immobile principale, con blocchi vibro-compresi in cls lasciati senza intonaco esterno.

L'appartamento ha una doppia esposizione su via Alogna e su corte interna, di esclusiva proprietà.

Le superfici, da un attento rilievo metrico, risultano: (v. all. 4)

- IMMOBILE PIANO TERRA (appartamento – sub. 3 e 4) -		
VANO	DIMENSIONI	SUPERFICIE UTILE
ingresso-soggiorno	ml. 4,70 x 4,50	mq. 21,15
camera	ml. 4,70 x 4,60	mq. 21,62
cucina	ml. 4,50 x 2,00	mq. 9,00
wc	ml. 2,60 x 1,00	mq. 2,60
	ml. 1,60 x 1,00	mq. 1,60
lavanderia	ml. 1,70 x 1,60	mq. 2,72
Superficie utile appartamento		mq. 58,69
Superficie lorda appartamento		mq. 82,00
corte interna	ml. 12,00 x 4,70	mq. 56,40
Superficie utile corte		mq. 56,40

L'altezza interna netta all'intradosso nel punto più alto della volta, nell'ingresso-soggiorno e nella camera, è H = 3,90 ml.

L'altezza interna netta all'intradosso, nella cucina e nella lavanderia, è H = 2,45 ml.

I soffitti a volta sono finiti con intonaco civile e tinteggiati colore bianco.

Le pareti interne sono finite con intonaco civile e tinteggiati con diversi colori spatolati.

I pavimenti, in buono stato di conservazione, sono costituiti da piastrelle quadrate in gres porcellanato di colore chiaro.

Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato con vetro-camera.

Gli infissi interni sono assenti.

La porta d'ingresso principale è del tipo blindata e persiana esterna in ferro con serratura di sicurezza.

Nel vano cucina sono presenti gli impianti idrici e gas, perfettamente funzionanti. Le pareti, nella zona degli arredi, sono rivestite con piastrelle quadrate in gres porcellanato, mentre le restanti parti sono tinteggiate con colore spatolato. Il locale presenta aerazione naturale.

Il servizio igienico, presenta un rivestimento delle pareti in ceramica posto a diverse altezze e tinteggiatura con spatolato colorato, ed è dotato di un lavabo con piano in muratura, di un bidet e di un piatto doccia. E' assente il water con presenza della sola predisposizione dello scarico. Il locale presenta aerazione naturale. Gli impianti idrici, ad oggi, sono funzionanti.

La lavanderia, presenta un rivestimento delle pareti in ceramica posto a diverse altezze e tinteggiatura con spatolato colorato, ed è dotato di una pilozza, di un water con cassetta a zaino e di un punto acqua per la lavatrice. Il locale presenta aerazione naturale. Gli impianti idrici, ad oggi, sono funzionanti.

L'impianto di riscaldamento non è presente.

L'impianto di climatizzazione non è presente.

L'impianto del gas per la cucina è con bombole gpl.

L'impianto tv terrestre è presente.

L'impianto citofonico non è presente.

L'impianto elettrico è funzionante, ma non possiede certificazione.

In conclusione, l'unità immobiliare – appartamento - del piano terra, internamente si può definire in un discreto stato di conservazione, con assenza di infissi interni. Presenta una relativa umidità di risalita in alcuni vani.

FOTO INTERNE DELLE UNITA' IMMOBILIARI (appartamento – sub. 3 e 4)

VEDI FOTO:

FO2 – ingresso-soggiorno

FO3 – soggiorno

FO4 – cucina

FO5 – camera

FO6 – wc

FO7 – lavanderia

FOTO DELLA CORTE INTERNA

VEDI FOTO:

FO8 – corte interna

FO9 – corte interna

◆ **Descrizione dell'unità immobiliare (locale deposito piano terra - sub. 1)**

L'unità immobiliare posta al piano terra dell'edificio è raggiungibile da un ingresso carrabile dalla via Alogna n. 28.

L'unità, di esclusiva proprietà del DEBITORE ESECUTATO, è costituita complessivamente da un unico e grande vano adibito a deposito.

L'ingresso, posto sulla corte interna, è chiuso da portoni in legno in pessimo stato di conservazione.

Le superfici , da un attento rilievo metrico, risultano: (v. all. 4)

- IMMOBILE PIANO TERRA (deposito – sub. 1) -		
VANO	DIMENSIONI	SUPERFICIE UTILE
deposito	ml. 12,00 x 7,00	mq. 84,00
Superficie utile deposito		mq. 84,00
Superficie lorda deposito		mq. 97,00

Le dimensioni interne e l'altezza interna netta all'intradosso non possono essere definiti con precisione in quanto il locale trovasi in uno stato di conservazione pessimo e quasi inagibile.

Il deposito trovasi in un totale stato di degrado con una copertura in legno in gran parte crollata.

Le pareti interne e i soffitti non sono rifinite. Si evidenzia una forte presenza di umidità di risalita in quasi tutto l'ambiente con distacchi superficiali dell'intonaco e lesioni sui muri portanti.

La pavimentazione e gli infissi non sono presenti.

L'impianto elettrico non è funzionante e probabilmente non a norma, visto che non risultano dichiarazioni di conformità degli stessi, così come dichiarato dal sig.ra DEBITORE ESECUTATO.

In conclusione, l'unità immobiliare del piano terra (locale deposito), vista la destinazione d'uso, si può definire in un pessimo stato di conservazione con una grande incidenza economica relativa alla totale ristrutturazione necessaria dei locali, la messa in sicurezza degli stessi, la messa a norma dell'impianto elettrico ed evidenziando alcuni importanti interventi per risanare l'ambiente dall'umidità di risalita.

FOTO INTERNE DELL'UNITA' IMMOBILIARE (deposito)

VEDI FOTO:

FO10 – deposito

FO11 – deposito

FO12 – deposito

FO13 – deposito

STATO DI POSSESSO

- ◆ Gli immobili oggetto di pignoramento risultano di proprietà [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] e dal seguente atto allegato (v. all. 7),
 - Atto di compravendita del 27/03/2003, [REDACTED]
[REDACTED]
omissis e omissis [REDACTED]
 - unità immobiliare-appartamento, F. 69, p.lla 11932, sub. 3-4,
 - unità immobiliare-deposito, F. 69, p.lla 11932, sub. 1.
- ◆ Ad oggi l'immobile risulta abitato [REDACTED]
[REDACTED]

SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA

Fonti: Ufficio tecnico del Comune di Catania

L'immobile ricade in zona lotti saturi del PRG vigente, con possibilità di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione. Non è possibile edificare nuove costruzioni.

Non sono presenti atti relativi agli immobili in oggetto, in quanto edificati in data anteriore al 01/09/1967 (legge Ponte n. 765), in conformità alle norme urbanistiche allora vigenti, così come riportato nell'atto di vendita.

Non sono presenti atti relativi agli immobili in oggetto, in quanto edificati in data anteriore al 17/08/1942 (legge urbanistica n. 1150), in conformità alle norme urbanistiche allora vigenti, così come riportato nelle planimetrie catastali con data 20/02/1940.

Non è stato rilasciato il certificato di abitabilità e/o agibilità.

Inoltre, l'immobile è soggetto al vincolo paesaggistico della S.BB.CC.AA. di Catania e al vincolo ENAC (vincolo aeroportuale).

Sono presenti delle variazioni nella distribuzione interna degli ambienti, in seguito alla recente ristrutturazione, eseguita dal DEBITORE ESECUTATO e così come dichiarato dallo stesso.

VINCOLI

- ◆ **Ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo, come da certificazione notarile [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- ◆ **Ipoteca legale** ai sensi dell'art.77 del d.p.r. 602/73, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- ◆ **Ipoteca legale** ai sensi dell'art.77 del d.p.r. 602/73, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- ◆ **Atto di pignoramento** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], proprietà di 1/1, chiede il pignoramento degli immobili di proprietà del DEBITORE [REDACTED]
[REDACTED]

STIMA DELL'IMMOBILE

Per la valutazione degli immobili si è utilizzata la seguente metodologia.

◆ **Fonti di informazione**

Le informazioni, basate su transazioni riguardanti immobili simili avvenute nella zona in esame, sono state acquisite da operatori del settore e dalle quotazioni presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate accessibili dal sito www.agenziaentrate.gov.it

◆ **Computo delle superfici**

La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali, quest'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 vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre in muri in comunione computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie commerciale è stata determinata sommando:

- a) la superficie lorda dei vani principali abitabili e dei vani accessori a servizio diretto (bagni, corridoio, ingresso) per intero;
- b) la superficie dei balconi, terrazze, corti e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare e comunicante con in vani principali, moltiplicata per il fattore 0,30 fino a 25 mq. e per il fattore 0,10 per la quota eccedente;
- c) la superficie lorda dell'area adibita a deposito, moltiplicata per il fattore 0,50.

La superficie commerciale è stata arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

**TRIBUNALE DI CATANIA – SESTA SEZIONE CIVILE
PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE N. R.G.Es. 274-2016**

In base al sopralluogo e alle misurazioni effettuate si ottengono le seguenti superfici:

UNITA' IMMOBILIARE – PIANO TERRA – F.69, p.lla 11932, sub. 3 e 4 – appartamento					
Ambiente	Sup. utile (mq.)	Sup. lorda (mq.)	Coeff. di ponderazione	Sup. commerciale (mq.)	Condizioni
Appartamento	58,69	82,00	1	82,00	discrete
Corte interna		25,00	0,30	8,00	discrete
Corte interna		31,00	0,10	3,00	discrete
TOTALE				93,00	

UNITA' IMMOBILIARE – PIANO TERRA – F.69, p.lla 11932, sub. 1 – deposito					
Ambiente	Sup. utile (mq.)	Sup. lorda (mq.)	Coeff. di ponderazione	Sup. commerciale (mq.)	Condizioni
Deposito	84,00	97,00	0,50	48,00	pessime
TOTALE				48,00	

◆ **Stima secondo la valutazione di mercato**

Il valore di un edificio si può esprimere nel prezzo a cui si possa effettuare l'acquisto o la vendita, ovviamente, fonda la sua oggettività sulla possibilità di avere un sufficiente numero di acquirenti o offerenti.

Sono state eseguite indagini per rilevare il prezzo medio di immobili ubicati in zone simili seguendo un metodo comparativo. Facendo riferimento alle caratteristiche descritte in precedenza si terrà conto di fattori correttivi in aumento o in diminuzione al prezzo rilevato.

Un fattore importante per la stima secondo le indicazioni di mercato è che vi sia una richiesta soddisfacente di immobili. Tale condizione sussiste per la presenza di servizi importanti, per gli ottimi collegamenti della zona e per l'attuale periodo economico a capitalizzare nel settore edilizio.

Dalle indagini di mercato per immobili con simili caratteristiche si evidenzia un valore:

appartamento - piano terra - min. €	70.000,00	max. €	110.000,00
deposito - piano terra - min. €	20.000,00	max. €	30.000,00

◆ **Stima secondo la valutazione dell'OMI**

Il valore degli immobili può essere effettuato secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari in riferimento ad alcuni parametri, quali la fascia/zona, la tipologia, lo stato di conservazione e il valore di mercato, definiti dall'OMI.

Rilevando il prezzo minimo e massimo di immobili ubicati in zone simili e facendo riferimento alle caratteristiche descritte in precedenza si terrà conto di fattori correttivi in aumento o in diminuzione al prezzo rilevato.

Dal risultato della banca dati dell'OMI – anno 2017 – semestre 1, gli immobili in oggetto ricadono nella fascia semicentrale, cod. di zona C6, tipologia abitazione di tipo economico, stato conservativo normale (appartamento), stato conservativo scadente (deposito), evidenziando un valore:

appartamento - piano terra - min. €/mq.	800,00	max. €/mq.	1.200,00
deposito - piano terra - min. €/mq.	350,00	max. €/mq.	550,00

♦ **Valore di Stima – unità immobiliare piano terra - APPARTAMENTO**

Per l'unità immobiliare (appartamento) posta al Piano Terra compresa la corte interna posta allo stesso livello, si è ritenuto opportuno scegliere il valore medio, in riferimento del suo discreto stato di conservazione.

UNITA' IMMOBILIARE – PIANO TERRA – appartamento – F. 69, p.IIa 11932, sub. 3 e 4			
	Valore €/mq.	Sup. commerciale (mq.)	Valutazione €
Valutazione di mercato		93,00	90.000,00
Valutazione OMI	1.000,00	93,00	93.000,00

Eseguendo la media aritmetica dei 2 valori risulta:

$$\text{valore medio } V_m = € 90.000,00 + € 93.000,00 = € 183.000,00/2 = € 91.500,00$$

In riferimento al valore preso in considerazione si è ritenuto opportuno applicare dei coefficienti correttivi in diminuzione dovuti ai probabili interventi di manutenzione su parti esterne e comuni a tutte le unità immobiliari, dalla totale assenza di infissi interni, dall'assenza di certificazione dell'impianto elettrico, dalla assenza di certificazione energetica.

In definitiva si applicherà, considerato un discreto stato di conservazione, un'ubicazione in zona centro storico, servita da strade carrabili e ben percorribili, un coefficiente correttivo di – 15% anche in assenza di garanzia per vizi, che modifica il valore medio ricavato in:

$$\text{valore medio } V_m = € 91.500,00 - 15\% = € 77.775,00$$

VALORE DI STIMA : € 77.700,00 in arrotondamento

♦ **Valore di Stima – unità immobiliare piano terra - DEPOSITO**

Per l'unità immobiliare (deposito) posta al Piano Terra, si è ritenuto opportuno scegliere il valore minimo, in riferimento del suo pessimo stato di conservazione e considerando che l'immobile trovasi in un totale stato di degrado.

UNITA' IMMOBILIARE – PIANO TERRA – deposito – F. 69, p.IIa 11932, sub. 1			
	Valore €/mq.	Sup. commerciale (mq.)	Valutazione €
Valutazione di mercato		48,00	20.000,00
Valutazione OMI	350,00	48,00	16.800,00

Eseguendo la media aritmetica dei 2 valori risulta:

$$\text{valore medio } V_m = € 20.000,00 + € 16.800,00 = € 36.800,00/2 = € 18.400,00$$

In riferimento al valore preso in considerazione si è ritenuto opportuno applicare dei coefficienti correttivi in diminuzione dovuti ai necessari interventi di manutenzione su parti interne (copertura e finiture) e sugli impianti, dall'assenza di certificazione dell'impianto elettrico, dalla assenza di certificazione energetica.

In definitiva si applicherà, considerato un pessimo stato di conservazione con un alcuni interventi per eliminare l'umidità di risalita presente, un'ubicazione in zona centro storico, servita da strade carrabili e ben percorribili, un coefficiente correttivo di – 20% anche in assenza di garanzia per vizi, che modifica il valore medio ricavato in:

$$\text{valore medio } V_m = € 18.400,00 - 20\% = € 14.720,00$$

VALORE DI STIMA : € 14.700,00 in arrotondamento

CONCLUSIONE DEL PROCESSO ESTIMATIVO

◆ **Annotazioni e difformità rilevate sugli immobili oggetto dell'esecuzione n. 275/2016**

Riepilogando, si evidenzia:

- la eventuale regolarizzazione delle variazioni interne effettuate dal debitore;
- il necessario aggiornamento delle planimetrie catastali;
- l'assenza di Attestato di Prestazione Energetica.

◆ **Valore immobili oggetto dell'esecuzione n. 275/2016**

Riepilogando, si è ritenuto opportuno valutare le unità immobiliari come un unico lotto, perché pur essendo indipendenti l'una dall'altra, singolarmente non possiedono un valore tale da sanare il debito in corso.

Per quanto sopra esposto nella presente relazione, il sottoscritto C.T.U. esprime, comunque, per dare una maggiore scelta al Giudice, anche un parere separato alle unità immobiliari in essere, attribuendo i seguenti valori:

APPARTAMENTO - UNITA' IMMOBILIARE - PIANO TERRA – F. 69, P.IIa 11932, Sub. 3 - 4

VALORE DI STIMA : € 77.700,00

DEPOSITO - UNITA' IMMOBILIARE - PIANO TERRA – F. 69, P.IIa 11932, Sub. 1

VALORE DI STIMA : € 14.700,00

Sommando i due valori otteniamo:

VALORE DI STIMA DEL LOTTO = € 92.400,00

che viene arrotondato e decurtato della somma di € 2.400,00, oltre eventuali oneri richiesti dagli enti preposti, necessaria come probabili spese tecniche per regolarizzare le variazioni interne effettuate, per l'aggiornamento delle planimetrie catastali e per la redazione della certificazione energetica, ottenendo:

VALORE DI STIMA DEL LOTTO = € 90.000,00

da considerarsi il valore a base d'asta degli immobili oggetto di esecuzione.

ELENCO ALLEGATI:

- All. n. 1a - comunicazione inizio operazioni peritali
- All. n. 1b - comunicazione inizio operazioni peritali
- All. n. 1c - comunicazione inizio operazioni peritali
- All. n. 2 - verbale inizio operazioni peritali
- All. n. 3a - estratto di mappa catastale, agg. 20/06/2017
- All. n. 3b - visura storica catastale sub. 1, agg. 20/06/2017
- All. n. 3c - visura storica catastale sub. 3, agg. 20/06/2017
- All. n. 3d - visura storica catastale sub. 4, agg. 20/06/2017
- All. n. 3e - planimetria catastale sub. 1, agg. 20/06/2017
- All. n. 3f - planimetria catastale sub. 3, agg. 20/06/2017
- All. n. 3g - planimetria catastale sub. 4, agg. 20/06/2017
- All. n. 4 - planimetria con rilievo metrico delle unità immobiliare, sub. 3 - 4 - 1
- All. n. 5a - 1° richiesta documenti
- All. n. 5b - 2° richiesta documenti
- All. n. 6a - istanza di proroga GE
- All. n. 6b - comunicazione istanza di proroga
- All. n. 7 - atto di vendita del 27/03/2003, a rogito Not. Francesco Mazzullo da Catania, rep. n. 13396 racc. n. 4988

CONGEDO C.T.U.

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto il valore delle unità immobiliari, così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Catania, 28/11/2017

Il C.T.U.

dott. arch. Antonino Cannistrà