

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

Sezione Esecuzione

G.E.: Dott.ssa CHISARI

Procedura N°246/17 R.G.E.

IFIS NPL S.p.A. contro

RELAZIONE DI C.T.U.

PREMESSE - IL MANDATO

* Con provvedimento del G.E. Dott.ssa Fascetto lo scrivente dott. ing. Salvatore Grasso veniva nominato il 03.11.2017 C.T.U. nella procedura esecutiva in epigrafe.

* In data 06.12.2017 lo scrivente C.T.U., accettato l'incarico, prestava il giuramento di rito.

* Sempre in tale circostanza il sottoscritto prendeva cognizione del **mandato** ricevuto (vds. rubrica in atti), ed altresì estraeva copia del fascicolo in atti, che provvedeva ad esaminare ed integrare con ulteriore documentazione:

- si procedeva ad un primo sopralluogo per un esame esterno dell'immobile e per verificare la presenza di occupanti nello stesso ed in occasione di tale sopralluogo si concordava con il sig. Zito, marito dell'esecutata, il giorno del sopralluogo interno dell'immobile, che veniva successivamente comunicato in modo formale attraverso raccomandata postale;

- veniva reperita la documentazione catastale attuale e storica presso il N.C.E.U. dell'Agenzia delle Entrate (dapprima in modo informatico, successivamente recandosi personalmente in due distinte occasioni presso

gli uffici al fine di prelevare le planimetrie storiche dell'immobile soppresso in catasto, come di seguito descritto).

* il sottoscritto C.T.U., a seguito della suddetta convocazione, si recava sui luoghi in questione in data 28/02/2018, ove, alla presenza dell'esecutata medesima, procedeva al rilievo immobiliare di che trattasi, come si rileva compulsando il relativo verbale (ALLEGATO N°1); sempre in tale circostanza lo scrivente provvedeva a prospettare alla parte esecutata la convenienza, per evidenti ragioni economiche correlate alle maggiori spese della procedura, di prendere in considerazione l'ipotesi di definizione bonaria con il creditore precedente.

* Poiché lo stato dei luoghi evidenziava modifiche degli stessi avvenute presumibilmente nel 2008 (fatto suffragato dalle variazioni catastali effettuate in tale periodo, successivamente all'acquisto dell'immobile), il sottoscritto ha ritenuto necessario, al fine di dare compiuta risposta circa la regolarità urbanistica dello stesso, acquisire le informazioni e/o la documentazione tecnico/amministrativa a supporto di tali attività edilizie, vale a dire la eventuale presenza di pratiche edilizie presso l'ufficio urbanistica del Comune di Catania.

* Con l'intento di velocizzare l'ottenimento di tale documentazione, se ne richiedeva copia direttamente all'esecutata e al proprio legale dell'epoca, che asseriva di averne copia presso il proprio studio. Nonostante diversi solleciti e un appuntamento presso lo studio legale, non si riusciva ad ottenere quanto richiesto. A questo punto si effettuava una prima richiesta presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Catania, semplicemente consegnando la nomina di CTU e gli estremi dell'immobile. Neanche tale richiesta riusciva ad essere esitata, con continui rimandi in occasione delle frequenti visite del sottoscritto.

A questo punto interveniva l'emergenza epidemiologica Covid-19 e la situazione si complicava ulteriormente, riuscendo a ottenere esclusivamente le planimetrie storiche dell'immobile in presenza presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio in data 07/10/2020, tali planimetrie confermavano l'esigenza di ottenere la documentazione urbanistica.

Attraverso un incontro in videoconferenza con uno dei responsabili dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Catania, si concordava di effettuare formale e dettagliata richiesta di accesso agli atti via PEC, che veniva inoltrata in data 02/03/2021. Dopo innumerevoli e continui solleciti, stante l'assoluta mancanza di qualsiasi cenno di riscontro da parte dell'ente, si riceveva infine in data 23/02/2023 da parte dell'ufficio preposto formale comunicazione che una pratica edilizia non meglio specificata riguardante tale immobile era stata effettivamente esitata con esito positivo, ma non era stato possibile reperirne copia presso l'ufficio.

* Il sottoscritto C.T.U., fatte le superiori premesse ed esaminata la documentazione in atti, visti e rilevati i luoghi in essere e soprattutto alla luce del contenuto della citata comunicazione ricevuta dall'Ufficio Urbanistica di Catania (ALLEGATO 0), è in grado di esitare puntualmente il mandato ricevuto, come da paragrafi di seguito sviluppati, le cui lettere fanno riferimento alle omologhe indicate in mandato.

o o o o o o o o o o

- a), g) IDENTIFICAZIONE (ANCHE CATASTALE) DEL BENE OGGETTO DELLA C.T.U. L'oggetto della presente C.T.U. è costituito dal seguente compendio immobiliare, di proprietà dell'odierna esecutata Sig.ra _____, indicato nell'atto di pignoramento immobiliare come *immobili siti in Catania, via S.*

Giovanni Battista nn. 94 e 96, in C.T. al Foglio 3, p.lla 722 sub. 2 e sub. 1 (graffato con p.lla 951).

Dalla visura storica catastale in atti (ALLEGATO 3) il compendio in ditta all'odierna eseguita è catastralmente (in C.U.) allo stato così definito:

- **Immobile/Appartamento in Catania**, via S. Giovanni Battista n. 94, P.T-1°-2°, in C.U. al F. 3, part. 722 sub. 3, categ. A/3, classe 3[^], consistenza catastale 7,5 vani, superficie catastale mq.174 (mq.164 escluse le aree scoperte);
- **Immobile/Garage in Catania**, via S. Giovanni Battista n. 92, P.T., in C.U. al F. 3, part. 722 sub. 4, categ. C/6, classe 5[^], consistenza catastale mq.21, superficie catastale mq.32.

Dall'esame della suddetta visura storica catastale si rileva come le mutate (rispetto a quelle originarie) indicazioni catastali siano dovute a variazioni del 09.10.2008.

Inoltre, come si deduce dall'esame dell'atto di compravendita (ALLEGATO 2) del 15/05/2007 in Not. Marco Cannizzo, n. rep. 37679, n. raccolta 20871, reg.to a Catania il 15/05/2007 con n. 8889/1T, nonché dal contenuto della certificazione notarile (in atti), l'odierno esecutato è proprietario dell'immobile in questione in ragione della quota intera, in quanto coniugata in regime di separazione dei beni.

CONFINI: gli immobili in questione allo stato, vale a dire alla luce dell'odierno stato dei luoghi e della odierna classificazione catastale, così confinano:

- **Immobile/Appartamento in Catania**, via S. Giovanni Battista n. 94, P.T-1°-2°, in C.U. al F. 3, part. 722 sub. 3, categ. A/3, classe 3[^]: a nord con tratto di terreno al F.3 P.lla 953 in ditta , a sud in parte con Immobile/Garage al sub.4 e in parte con immobile al F.3 P.lla 723 in ditta ad

est con terreno al F.3 P.lla 866 in ditta a
ovest con via S. Giovanni Battista;

- **Immobilie/Garage in Catania**, via S. Giovanni Battista n. 92, P.T., in C.U. al F. 3, part. 722 sub. 4, categ. C/6, classe 5[^]: a nord e ad est con Immobile/Appartamento al sub.3, a sud con immobile al F.3 P.lla 723 in ditta a ovest con via S. Giovanni Battista.

- b) VERIFICA DATI ATTO DI PIGNORAMENTO

L'immobile di che trattasi è così riportato, nell'atto di pignoramento immobiliare:

immobili siti in Catania, via S. Giovanni Battista nn. 94 e 96, in C.T. al Foglio 3, p.lla 722 sub. 2, p.lla 722 sub. 1 e 951; in testa alla sig.ra

Vi è corrispondenza, come si rileva dal certificato notarile in atti, dei superiori dati catastali con il citato atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Catania il 14.03.2017, n. 9056/6788, nei confronti dell'odierno debitore esecutato Cottone Luana.

I già menzionati dati catastali, si ripete, sono stati modificati per effetto delle variazioni intervenute nel 2008.

- c), d) VERIFICA PROPRIETÀ E PROVENIENZA IN CAPO AL DEBITORE

L'immobile di che trattasi è nella proprietà intera dell'esecutata per come attestato in seno all'atto pubblico di compravendita in Not. M. Cannizzo da Catania del 15.05.2017, trascritto il 16.05.2017 ai nn. 15642/20714 ed alla relazione notarile in atti redatta dal Not. Maria Caterina Agosta da Caltagirone in data 14.03.2017; al momento della stipula dell'atto di compravendita la stessa era coniugata in regime di separazione dei beni, come si evince dal citato atto pubblico.

- f) GRAVAMI IN CAPO AL BENE

Sempre dal contenuto della relazione notarile in atti si rileva la sussistenza dei seguenti gravami (formalità pregiudizievoli) in capo al bene alla data 03.02.2016:

- Ipoteca iscritta il 16.05.2007 ai nn. 35643/9898, derivante da atto di mutuo del 15.05.2007 ricevuto dal Notaio Marco Cannizzo a favore del Credito Emiliano S.p.A. e contro

- Pignoramento del 23.01.2017 trascritto il 14.03.2017 ai nn. 9056/6788 in favore del Credito Emiliano S.p.A., contro

- k) STATO D'USO

Al momento delle operazioni peritali l'immobile di che trattasi risultava abitato dall'esecutata e dalla famiglia della stessa, ed il marito della stessa ha personalmente consentito allo scrivente C.T.U. l'accesso e l'ispezione dei luoghi.

- h) DESTINAZIONE URBANISTICA

- i) REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Trattasi di un corpo di fabbrica indipendente all'interno del quartiere S. Giovanni Galermo in Catania.

Attraverso l'esame della documentazione in atti, ma soprattutto della certificazione trasmessa dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Catania (ALLEGATO 0), è possibile riferire quanto segue.

Il fabbricato de quo è di antica costruzione, i documenti più datati che il sottoscritto CTU è riuscito a reperire risalgono al 1939 (la visura planimetrica dell'originario sub.1 restituisce la data di accatastamento del 26/10/1939)

Come si può evincere dalle visure catastali storiche e dalle varie planimetrie catastali estratte, l'immobile in oggetto è stato originariamente realizzato in data antecedente al 1939, quando non erano previsti atti autorizzativi propedeutici alla costruzione, e sembrerebbe che all'epoca fosse stata realizzata solamente la parte di immobile posta al piano terra. Successivamente, in data 28/12/1983 veniva censito presso il C.U. il sub.2, realizzato in sopraelevazione al sub.1. Non è chiaro se tale realizzazione sia avvenuta in data prossima al 1983, oppure se quella sia solo la data di presentazione al C.U. dell'intervenuta modifica; si prende comunque atto di quello che la parte venditrice ha dichiarato nell'atto di compravendita del 15/05/2007, cioè testualmente che "le opere relative all'immobile oggetto di compravendita sono state iniziate in data antecedente al 01/09/1967 e che successivamente a tale data non sono state eseguite opere che avrebbero richiesto licenza edilizia o autorizzazione".

Al momento delle operazioni peritali lo scrivente C.T.U. non ha riscontrato, per quanto in precedenza esposto, la conformità urbanistico-edilizia di quanto rilevato, in quanto i subb. 1 e 2 del F.3 P.lla 722 oggetto di compravendita del 15/05/2007 sono stati sostituiti dagli attuali sub. 3 e 4, le cui planimetrie catastali presentano differenze che non si limitano a una diversa distribuzione interna o alla separazione tra appartamento per civile abitazione e garage, ma contengono anche differenze nelle strutture (scala di collegamento tra il piano primo e secondo collocata in posizione diversa, altezza di alcuni locali variate con realizzazione di solai).

Il sottoscritto, come detto, ha pertanto richiesto formale accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Catania, al fine di verificare la regolarità di tali variazioni riscontrate sui luoghi e correttamente riportate nelle planimetrie catastali

presentate nell'ultimo aggiornamento del 09/10/2008. Come meglio dettagliato in precedenza, a seguito di tale accesso agli atti è stato possibile ricavare quanto riportato in seno al citato documento ricevuto dall'Ufficio Direzione Urbanistica e Gestione del Territorio Urbamet del Comune di Catania (ALLEGATO 0), secondo il quale, testualmente, "pur risultante la pratica negli archivi informatici dell'ente, conclusa con esito positivo, della stessa non è stato ritrovato il cartaceo".

Conseguentemente, le relative considerazioni di ordine estimativo sono basate sulla ipotesi, per come riportato nella citata comunicazione dell'Ufficio Urbanistica, di una regolarità urbanistico edilizia dell'immobile in esame, il cui stato attuale (mutato rispetto a quello originario), dunque, sarebbe correlato ad una regolare pratica edilizia. Null'altro è possibile riferire, per quanto riportato nella suddetta certificazione comunale.

- l), n), o) CARATTERIZZAZIONE IMMOBILIARE

Lo stato odierno evidenzia un manufatto ad uso abitativo (abitazione e garage) posto ai livelli terreno, primo e secondo di un corpo di fabbrica indipendente, che si sviluppa in termini distributivi (cfr. ALLEGATO 4) attraverso un primo locale di ingresso della superficie pari a 11 mq, dal civico n.94 di via S. Giovanni Battista, che collega direttamente i locali posti al piano terra oppure, attraverso una scala, quelli posti superiormente ai piani primo e secondo; dallo stesso locale di ingresso attraverso una porta interna è possibile raggiungere il garage censito al sub.4.

Al piano terra dell'immobile censito al sub.3, di altezza pari a 2,70 m è presente anche un locale adibito a cucina di 21 mq e un bagno di 4,50 mq; dalla cucina si può raggiungere il cortile esterno avente superficie di 26,40 mq su cui insiste un manufatto

autonomo adibito a locale forno di 8,80 mq, di altezza massima pari a 2,55 m e minima pari a 1,95 m.

Al primo piano è presente un salone di 27 mq e altezza pari a 2,75 m che si affaccia sulla via S. Giovanni Battista, un disimpegno di 6,80 mq dal quale ha origine la scala per raggiungere il secondo livello, un retrostante vano di 11 mq e un bagno di 6,80 mq, entrambi di altezza pari a 2,95 m.

Al secondo livello, avente altezze variabili in quanto sormontato da copertura a tetto a falde, la scala di accesso sbarca su un disimpegno di 7 mq, da questo si accede ai vari ambienti: un vano di 19,50 mq con altezza variabile fra 2,65 e 1,75 m, un altro locale di 9,60 mq con altezza variabile fra 2,40 m e 1,75 m e un piccolo W.C. di 3,80 mq e altezza variabile fra 2,45 m e 2,10 m. Entrambi i vani non dispongono di aperture dirette verso l'esterno e per tale motivo la loro superficie verrà computata come sottotetto. Dal disimpegno è inoltre possibile raggiungere un terrazzo a livello di 14 mq che si affaccia sul sottostante cortile. Sono inoltre presenti 2 balconi al piano primo, uno sul lato strada ed uno sul cortile intero, per complessivi 7,80 mq.

Il garage al sub.4, con accesso carrabile dal civico n.92 della via S. Giovanni Battista attraverso una serranda metallica elettrica motorizzata, ha una superficie interna netta pari a 21 mq e altezza 4,00 m.

L'immobile è ubicato in zona periferica del Comune di Catania, all'interno del popoloso quartiere S. Giovanni Galermo, distante dal centro urbano del medesimo Comune, ma ben dotato in termini di urbanizzazione primaria e secondaria.

Le strutture sono in c.a. con tamponamenti esterni a cassa vuota, tramezzi interni in laterizio, intonaci interni ed esterni del

tipo civile con superiore rivestimento, infissi interni in legno tamburato ed esterni in alluminio, marmi ed opere in ferro, pavimenti in ceramica, sanitari e maioliche di rivestimento del wc in ceramica, dotazione impiantistica (impianti elettrico, citofonico ed idrico sottotraccia, con boiler per l'acqua sanitaria).

Al momento del rilievo il sottoscritto ha rilevato un discreto stato manutentivo e conservativo, con alcune parti ammalorate al piano primo per pregresse infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura del livello superiore.

Ad integrazione del superiore quadro descrittivo si allega ampia documentazione fotografica, con relativa didascalia.

DATI GENERALI, CONSISTENZA E PECULIARITÀ

- **Dati catastali:**

- C.U. Foglio 3, part. 722 sub.3, categ. A/3, classe 3[^], consistenza 7,5 vani catastali;

- C.U. Foglio 3, part. 722 sub.4, categ. C/6, classe 5[^], consistenza 21 mq catastali.

- **Confini:** vds. precedente paragrafo "a)-g)".

- **Consistenza catastale:** la superficie catastale indicata in visura è pari rispettivamente a 174 mq per l'abitazione (con il totale escluse aree scoperte pari a 164 mq) mentre per il garage è pari a 32 mq.

- **Consistenza reale:**

- **Abitazione sub.3**

le superfici nette rilevate sono pari a:

- Piano terra 36,50 mq;
- Locale forno 8,80 mq;
- Piano primo 51,60 mq;
- Piano secondo 32,90 mq;

mentre le superfici lorde rilevate sono pari a:

- Piano terra 55,80 mq;
- Locale forno 14,00 mq;
- Piano primo 71,20 mq;
- Piano secondo 55,00 mq.

➤ **Garage sub.4**

la superficie netta è pari a 21 mq, mentre quella lorda è di 27,70 mq.

- **Stato manutentivo e conservativo:** discreto, come raffigurato dall'allegata documentazione fotografica.
- **Distribuzione:** l'immobile è dotato di una discreta distribuzione degli interni, anche in relazione al proprio sviluppo su più livelli di piano.
- **Luminosità:** discreta.
- **Divisibilità in più lotti:** in considerazione della morfologia dei luoghi con specifico riguardo agli aspetti distributivi non è possibile prevedere alcuna ipotesi di divisibilità di tal genere.

- m) STIMA IMMOBILIARE

Criterio di stima immobiliare

Con riferimento allo specifico incarico conferito dall'A.G., lo scrivente C.T.U. dovrà ora procedere alla quantificazione del valore che il compendio immobiliare in questione può avere **con riferimento all'attualità**.

Preliminarmente appare opportuno svolgere alcune considerazioni teoriche, di fondamentale importanza per la piena intellegibilità del calcolo estimativo effettuato.

Com'è noto, il giudizio estimativo di un bene non costituisce un'espressione costante nel tempo, né lo è, in senso assoluto, in un determinato istante.

Il risultato di una stima, infatti, non solo può diversificarsi nel tempo se mutano le condizioni che lo hanno determinato, ma può anche variare nello stesso momento a seconda della "ragion pratica" da cui è scaturito, e, cioè, in relazione all'aspetto economico che il bene stesso viene ad acquisire per la corretta evasione del quesito estimativo.

I tipi di valore, cioè gli aspetti economici che il bene può assumere, com'è noto, sono sei, e precisamente:

- il più probabile valore di mercato;
- il più probabile valore di costo;
- il più probabile valore di trasformazione;
- il più probabile valore di surrogazione;
- il più probabile valore di capitalizzazione;
- il più probabile valore complementare.

Ciascuno dei suddetti "valori" consente di risolvere nella maniera più opportuna qualsivoglia quesito estimativo, ed ognuno di essi è strettamente connesso alle finalità per cui la stima stessa viene effettuata.

In altri termini, se un bene, nel medesimo istante, può avere più valori di stima a seconda del diverso aspetto economico, di fatto, però, in relazione ad un preciso quesito estimativo, il valore del bene non può che essere uno, cioè quello logicamente più coerente col quesito posto.

Nella fattispecie, dal momento che il giudizio estimativo richiesto dall'A.G. scaturisce da una precisa domanda tendente alla determinazione dell'odierno valore venale del bene in esame, non v'è dubbio che l'aspetto economico più coerente sia rappresentato dal *più probabile valore di mercato*.

Ciò posto, il sottoscritto C.T.U. ha proceduto con metodo sintetico-comparativo, attraverso indagini di mercato al riguardo condotte.

Dette indagini sono state condotte per confronto con altri beni immobili nel rispetto dei seguenti tre punti:

- "beni simili", aventi cioè le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche (fisiche, manutentive, di zona, di destinazione, di livello, di prospetto, orientamento, etc.);
- conoscenza, per i predetti beni simili, del valore unitario del mercato al periodo considerato (attualità);
- esistenza di un elemento di confronto tra i suddetti beni simili e quello in esame, nella fattispecie un parametro tecnico, vale a dire il metro quadrato, comprensivo anche della incidenza delle superfici esterne.

Il sottoscritto C.T.U., alla luce delle proprie indagini di mercato e nel rispetto di quanto rilevato e descritto in ordine alle peculiarità degli immobili in oggetto, è pervenuto alla determinazione del seguente "range" di *valori medi unitari (per mq)* che interessa i medesimi; detto intervallo è riferito, ovviamente, alla attualità, e trova riscontro in valori analoghi rinvenibili su riviste e pubblicazioni ufficiali:

➤ **Abitazione sub.3**

- Abitazione piano terra e primo: $v = \text{€}/\text{mq}$ 800,00 - 1.200,00
- Sottotetto piano secondo e locale forno: per la tipologia di immobile, si considera valore pari al 40% di quello attribuito all'abitazione.

➤ **Garage sub.4**

- garage: $v = \text{€}/\text{mq}$ 800,00 - 1.100,00.

I superiori valori tengono conto dell'incidenza della corte esterna terrana e delle superfici scoperte.

Nella fattispecie, per il sub.3 si considera il valore unitario pari a $v = \text{€}/\text{mq}$ 1.000,00 per la parte abitazione al piano terra e primo, valutando invece $v = \text{€}/\text{mq}$ 400,00 per il sottotetto al piano primo e il locale forno

Per quanto riguarda il sub.4 adibito a garage si considera il valore $v = \text{€}/\text{mq}$ 950,00.

I superiori valori tengono conto anche dell'assenza di garanzia per vizi dei beni in esame da vendere.

Stima immobiliare

Da quanto sopra esposto si ricava, con riferimento alla attualità, il più probabile valore di mercato per le unità immobiliari in oggetto, espresso in cifra tonda, trattandosi di "giudizio di tendenza".

➤ Abitazione censita presso il C.U. al F.3 P.11a 722 sub.3

Stima parte abitazione al piano terra e primo

- Superficie lorda: 88,10 mq.
- Valore venale medio unitario: $v = \text{€}/\text{mq}$ 1.000,00.
- Valore venale unità immobiliare:
 $\text{mq } 88,10 * \text{€}/\text{mq } 1.000,00 = \text{€ } 88.100,00.$

Stima sottotetto e locale forno

- Superficie lorda: 63,80 mq.
- Valore venale medio unitario: $v = \text{€}/\text{mq}$ 400,00.
- Valore venale unità immobiliare:
 $\text{mq } 63,80 * \text{€}/\text{mq } 400,00 = \text{€ } 25.520,00.$

Totale stima sub.3: € 113.620,00

➤ **Garage censito presso il C.U. al F.3 P.lla 722 sub.4**

Stima locale garage

- Superficie lorda: 27,70 mq.
- Valore venale medio unitario: $v = \text{€}/\text{mq}$ 950,00.
- Valore venale unità immobiliare:
- $\text{mq } 27,70 * \text{€}/\text{mq } 950,00 = \text{€ } 26.315,00.$

Totale stima sub.4: € 26.315,00

Complessivamente, il valore venale di entrambi i beni oggetto di stima sarà pari a €. 139.935, arrotondato, trattandosi di "giudizio di tendenza" a:


$v = \text{€ } 140.000,00$

(euro centoquarantamila/00)

o o o o o o o o o o

Catania, 22/09/2023

(dott. Ing. Salvatore Grasso)



ALLEGATI: costituiscono parte integrante della presente relazione
i seguenti allegati:

- comunicazione ufficio Urbanistica Catania (ALLEGATO 0);
- il verbale di sopralluogo (ALLEGATO 1)
- l'atto di compravendita (ALLEGATO 2)
- la visura storica catastale in atti del compendio (ALLEGATO 3)
- la planimetria catastale (ALLEGATO 4)
- la documentazione fotografica dei luoghi con relative didascalie (ALLEGATO 5)
- Richiesta di liquidazione compensi per la relazione di CTU (ALLEGATO 6)
- comunicazione inviata al Giudice in data 19/02/2023 con relativi allegati.