

\TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SESTA SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI
Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Delfa Cristina
Proc. Esecutiva Immobiliare RGE 274/2022

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

OGGETTO

Immobile in Catania, Via Officina n° 37 piano terra, al Catasto fabbricati foglio n. 69 part. 946 sub. 6 cat. A5 (abitazione di tipo ultrapopolare)

STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE
Prof. Ing. Fasone Fabio Mario
Via Etnea n. 202 – 95030 Gravina di Catania (CT)
Tel. e Fax: 095.7184538 ; e-mail:fabio.fasone@tiscali.it
pec: fabiomario.fasone@ingpec.eu



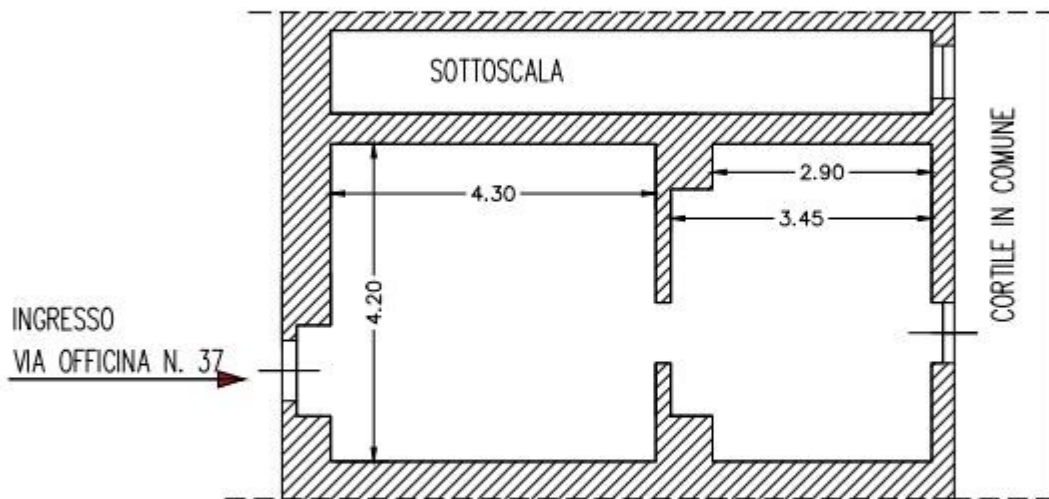
FOTO N. 1 INGRESSO VIA OFFICINA N 37



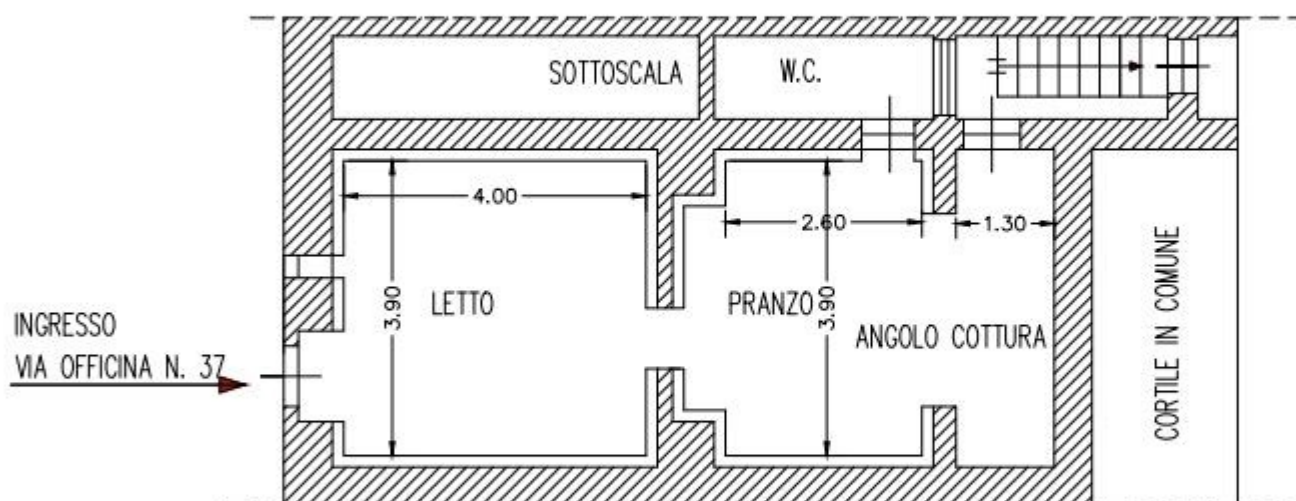
STRALCIO DI P.R.G. CON IDENTIFICAZIONE DEL SITO DI INTERESSE
(ZONA B DI P.R.G.)



PLANIMETRIA RICOSTRUZIONE CATASTALE



PLANIMETRIA STATO ATTUALE



RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Premessa

In data 18 Settembre 2023 il sottoscritto ingegnere Fabio Mario Fasone, nato a Catania (CT) in data 08.08.1966, con studio professionale in Gravina di Catania (CT) Via Etna n. 202, iscritto regolarmente all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania al numero d'albo 3219, giurava ed accettava l'incarico in cui veniva nominato consulente tecnico d'ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 274/2022.



Svolgimento delle operazioni di consulenza

Nei giorni seguenti all'affidamento dell'incarico lo scrivente si metteva in contatto con il custode immobiliare, avvocato Sandra Guardo, la quale riferiva che per motivi personali aveva revocato al Tribunale la rinuncia all'incarico.

Successivamente (4 ottobre 2023) alla nomina del nuovo custode immobiliare, avvocato Pettinato Angelo faceva seguito, di comune accordo con lo stesso, la comunicazione all'esecutato della data di apertura delle operazioni fissata per il giorno 7 Novembre alle ore 10.00.

All'incontro non era presente l'esecutato e l'immobile si presentava chiuso senza nessuno al suo interno. Da informazioni prese nel circondario si veniva a conoscenza che l'immobile era occupato da una signora che al mattino era impegnata al lavoro.

Il custode immobiliare predisponendo un avviso delle operazioni in corso che veniva lasciato nella cassetta della posta davanti l'appartamento, nello stesso si indicava la nuova data per l'accesso, il 21 Novembre 2023 alle 15.30.

In tale data nell'immobile si procedeva all'accesso essendo ivi presente sia il proprietario esecutato che la signora XXXXX XXXXXX, occupante l'immobile su autorizzazione dell'esecutato, la quale veniva identificata tramite il documento di riconoscimento in suo possesso ed in corso di validità.



Proseguivo le operazioni con il rilievo fotografico e metrico dell'appartamento, facendo un raffronto con la planimetria catastale in possesso.

Descrizione dell'immobile

L'appartamento in oggetto è situato al piano terra di un edificio che si sviluppa su un solo piano fuori terra. La data di primo accatastamento è il 27/12/1939, l'epoca di costruzione è quindi antecedente il 16/10/1942 (data di pubblicazione sulla G.U.R.I. n. 244 della L. 1150 del 17/08/1942).

L'appartamento è composto da due vani principali posti in successione come da planimetria catastale. Il primo vano, rispetto all'ingresso, è destinato a camera da letto, il secondo ha destinazione camera da pranzo. A fianco della camera da pranzo è stato realizzato abusivamente un bagno sotto lo spazio occupato dal sottoscala che conduce dal civico adiacente all'immobile dell'esecutato all'appartamento al piano superiore. Altro locale, destinato ad angolo cottura, è stato realizzato abusivamente in area che nella planimetria catastale è riportata con l'indicazione di cortile comune. Altra modifica apportata consiste nell'apertura finestrata realizzata sul prospetto di via Officina.

L'appartamento si presenta in buono stato di conservazione, tranne per lo spazio dedicato ad angolo cottura in cui sono presenti degradi nel soffitto e nelle pareti per infiltrazioni di acqua piovana.

Il proprietario oltre alle opere sopracitate, realizzate abusivamente, ha effettuato una manutenzione ordinaria all'interno, consistenti nella esecuzione di una nuova pavimentazione e nella posa in opera di contro pareti in cartongesso su tutte le pareti interne, per mascherare le vecchie pareti oggetto di umidità da risalita.

L'impianto elettrico da un esame a vista appare a norma, il condizionamento termico ambientale è garantito da stufe elettriche e da pompe di calore.

L'appartamento accatastato in categoria C5 dal punto di vista aero illuminante non possiede i requisiti minimi per la destinazione ad abitazione civile.



Lo stato di fatto dell'immobile viene documentato dal report fotografico allegato.

Il sottoscritto, quindi, all'uopo incaricato, dopo aver:

- eseguito un sopralluogo nell'immobile oggetto di stima;
- proceduto all'esame degli atti ipocatastali;
- eseguita un'indagine di mercato presso Agenzie Immobiliari sui valori immobiliari di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche;
- preso atto della situazione attuale generale del mercato immobiliare;
- tenuti presenti tutti i fattori positivi e negativi di ordine generale e particolare concorrenti la valutazione;

espone qui di seguito la seguente perizia estimativa, rispondendo ai quesiti sottoposti dal G.E.

Risposte ai quesiti:

Quesito a)

I beni pignorati sono costituiti dalla seguente unità immobiliare:

Immobile in Catania, Via Officina n. 37, abitazione al piano terra al Catasto fabbricati foglio n. 69 part. 946 sub. 6 cat. A5 (abitazione ultra popolare).

L'immobile di cui trattasi risulta intestato al soggetto esecutato XXXXX XXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXX per la quota 1/1 in regime di separazione dei beni.

L'immobile ha destinazione catastale di abitazione ultrapopolare e si sviluppa tutto al piano terra.

Quesito b)

Dalla lettura dell'atto di pignoramento ho potuto verifica che i dati catastali identificativi dell'immobile individuano inequivocabilmente lo stesso.

L'immobile individuato sui luoghi corrisponde a quello oggetto di pignoramento.



Ai suddetti l'immobile perveniva così:

Anno 2004: Successione legittima per causa morte di XXXX XXXXX nato il XX/XX/XXXX
Codice fiscale XXXXXXXXXX, deceduto il XX/XX/XXXX Uff. Reg. Catania registrazione
volume XXX n. XX del XX/XX/XXXX.

Anno 1998: Successione legittima per causa morte di XXXX XXXXX nato il XX/XX/XXXX
Codice fiscale XXXXXXXXXX, deceduto il XX/XX/XXXX Uff. Reg. Catania registrazione
volume XXX n. XX del XX/XX/XXXX..

Quesito e)

La documentazione prodotta risulta completa per cui non è stata fatta richiesta di integrazione.

Quesito f)

Nel ventennio preso in esame l'immobile ha formato oggetto delle trascrizioni, iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli seguenti:

- **ISCRIZIONE nn. XXXX/XXXX del XX/XX/XXXX** pubblico ufficiale Notaio XXXXXX XXXX in Catania (CT), IPOTECA VOLONTARIA del XX/XX/XXXX rep. XXXX/XXXX, a FAVORE di BANCA XXXXXXXXXX. sede di XXXXXXXX (CT) contro il DEBITORE ESECUTATO, XXXXXXXX XXXXX nato a XXXXX il XX/XX/XXXX, C.F.: XXXXXXXXXX, relativamente alla unità negoziale "appartamento sito in Catania in via Officina n. 37 al piano terra al catasto fabbricati foglio n. 69 part. 946 sub. 6 cat. A5 (abitazione di tipo ultra popolare)".
- **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE nn. XXXXX/XXXX del XX/XX/XXXX** derivante da cessione di credito del XX/XX/XXX Notaio izzo Marco in Catania rep. XXXX/XXXX, a favore di Cassa XXXX XXXX. con sede in XXXXX.
- **TRASCRIZIONE nn. XXXXX/XXXX del XX/XX/XXXX**, ATTO AMMINISTRATIVO PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, autorità emittente UFFICIO GIUD. CORTE D'APPELLO DI CATANIA numero di repertorio XXXX del XX/XX/XXXX, a FAVORE di CASSA XXXXXXX XXXXX XXXX. sede XXXX, richiedente Studio Legale XXXXXXX via XXXXX XX Milano relativamente alla unità negoziale "appartamento sito in



Catania in via Officina n. 37 al piano terra al catasto fabbricati foglio n. 69 part. 946 sub. 6 cat. A5 (abitazione di tipo ultra popolare)” CONTRO debitore esecutato.

- **Quesito g)**

I dati catastali dell'immobile indicato nell'atto di pignoramento risultano conformi a quanto riportato sulle visure catastali.

Quesito h)

La destinazione catastale indicata sulle visure immobiliari è coerente con la destinazione urbanistica dell'area in cui è ubicato l'immobile pignorato (Zona omogenea B di P.R.G. comunale). L'appartamento venne denunciato al Catasto urbano il 27/12/1939, l'epoca di costruzione è quindi antecedente il 16/10/1942 (data di pubblicazione sulla G.U.R.I. n. 244 della L. 1150 del 17/08/1942).

Quesito i)

L'accatastamento del 1939 non prova l'epoca esatta di realizzazione ma con grande probabilità, considerata la tipologia costruttiva del fabbricato ed i materiali originari, la costruzione venne realizzata negli anni trenta del secolo ventesimo.

Quesito j)

Dall'esame della documentazione catastale e dal sopralluogo effettuato, si rilevano modifiche alla distribuzione degli spazi interni, con ampliamenti eseguiti in aree non di proprietà dell'esecutato e quindi classificabili come opere abusive non sanabili (spazio dedicato ad angolo cottura ricavato dalla chiusura di spazio esterno comune e lo spazio ricavato nel sottoscala che conduce dal civico adiacente all'immobile dell'esecutato all'appartamento al piano superiore), mentre sul prospetto principale l'apertura della finestra avvenuta abusivamente può essere sanata con presentazione di SCIA tardiva al Settore Urbanistica del Comune di Catania.

Quesito k)

Non sono presenti opere abusive così come contemplato nella legge 47/85.



Quesito l)

Non sono date a sapere ordinanze di demolizioni per l'opera abusiva di chiusura dell'angolo cottura realizzato.

Quesito m)

Non esistono vincoli e oneri di natura condominiali.

Quesito n)

All'acquirente saranno cancellata le formalità riscontrate ed elencate in risposta al quesito f.

Quesito o)

Non risultano sui beni pignorati istituti di censo, livello o uso civico.

Quesito p)

Non mi risultano spese straordinarie in programmazione ne risultano procedimenti giudiziari avente ad oggetto l'immobile pignorato.

Quesito q)

L'appartamento pignorato risulta occupato dalla signora XXXXX XXXXX, su autorizzazione dell'esecutato, la quale veniva identificata tramite il documento di riconoscimento in suo possesso ed in corso di validità.

Quesito r)

L'immobile pignorato è ubicato in zona periferica rispetto al centro abitato del Comune di Catania, in zona popolare a qualche centinaio di metri dell'area portuale, in particolare trattasi del quartiere Angeli Custodi. Il quartiere Angeli Custodi sorge nella parte sudorientale dell'abitato di Catania. Esso confina a nord-ovest con i quartieri Murorotto - Terme dell'indirizzo e Castello Ursino, ad ovest con il quartiere Santa Maria de La Salette, a sud con il quartiere Tondicello della Plaia - Faro Biscari e ad est e nord-est trova sbocco nel porto.

L'appartamento confina a sud con la via Officina, ad est ed ovest con altra proprietà ed a nord con cortile comune.



L'appartamento è composto da due vani principali posti in successione come da planimetria catastale. Il primo vano, rispetto all'ingresso, è destinato a camera da letto, il secondo ha destinazione camera da pranzo. A fianco della camera da pranzo è stato realizzato abusivamente un bagno, segue un ambiente destinato ad angolo cottura, realizzato abusivamente in area che nella planimetria catastale è riportata con l'indicazione di cortile comune. L'appartamento ha una esposizione sola sulla via Officina e sul retro ha uscita verso uno spazio esterno comune.

L'appartamento si presenta in buono stato di conservazione, tranne per lo spazio dedicato ad angolo cottura in cui sono presenti degni nel soffitto e nelle pareti per infiltrazioni di acqua piovana.

Il proprietario esecutato ha effettuato nell'appartamento recenti lavori di manutenzione al suo interno, consistenti nella esecuzione di una nuova pavimentazione e nella posa in opera di contro pareti in cartongesso su tutte le pareti interne, per mascherare le vecchie pareti oggetto di umidità da risalita.

L'impianto elettrico da un esame a vista appare a norma, il condizionamento termico ambientale è garantito da stufe elettriche e da pompe di calore.

Per quanto attiene il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento al D.P.R. 138/98 allegato "C" avendo preso in considerazione:

- La superficie netta calpestabile;
- La superficie occupata dai muri divisorii interni;
- **i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.**
- Il 50% della superficie occupata dai muri perimetrali confinanti con altre unità immobiliari o con vano scala.
- Le superfici di terrazze, balconi vanno ponderate al 30% sino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente;



- La superficie di cantine computata al 25% qualora non comunicante con l'unità immobiliare;

Per cui a seguito di calcoli effettuati si perviene ai seguenti risultati:

	Foglio	Part.	Sub	Categoria "abitazione tipo civile ultrapopolare"	classe	Consistenza	Superficie commerciale rilevata
Unità immobiliare	69	946	6	A/5	5	2 vani	49,00 mq

Quesito s)

La valutazione dell'immobile è basata sull'aspetto economico del probabile valore di mercato con riferimento agli attuali prezzi di mercato. Si procede al calcolo del valore di mercato effettuando la stima per punti di merito

Stima per punti di merito

Si determinano dei coefficienti correttivi (punti di merito) del prezzo di mercato unitario. Per la scelta del valore di mercato unitario utilizzato si è fatto riferimento a tutte le **caratteristiche intrinseche** (epoca di costruzione non più recente, tipologia edilizia, tipologia costruttiva, impianti, finiture esterne, pavimenti e rivestimenti, serramenti interni, serramenti esterni, regolarità della costruzione, identificazioni catastali, presenza di ascensore) ed **estrinseche** (ubicazione collegamenti, servizi) comparandole con unità immobiliari effettivamente in vendita.

Il valore di mercato si determina come prodotto del valore medio di riferimento per i punti di merito. Si riportano (evidenziate in grassetto) nella tabella di seguito indicata, le caratteristiche possedute relative all'immobile da stimare ed all'immobile di riferimento.

Appartamento Vx (da stimare)

Tipologia di riferimento

Posizione

Periferica	1,00	Periferica	1,00	Kj= Kx/ky
------------	------	------------	------	------------------



Semiperiferica	1,20	Semiperiferica	1,20	1,00
Centrale	1,40	Centrale	1,40	
Degradata	0,90	Degradata	0,90	

Età

5 anni	1,00	5 anni	1,00	Kj= Kx/ky
Tra 6 e 20 anni	0,90	Tra 6 e 20 anni	0,90	1,00
Tra 20 e 50 anni	0,80	Tra 20 e 50 anni	0,80	
Oltre 50 anni	0,70	Oltre 50 anni	0,70	

Tipologia

Villa	2,00	Villa	2,00	Kj= Kx/ky
Fab. Civile	1,25	Fab. Civile	1,25	1,00
Fab. Economico	1,05	Fab. Economico	1,05	
Fab. Popolare	0,80	Fab. Popolare	0,80	
Fab. Rurale	0,70	Fab. Rurale	0,70	
Villino	1,40	Villino	1,40	

Panoramicità-Orientamento

Ottima	1,00	Ottima	1,00	Kj= Kx/ky
Media	0,90	Media	0,90	1,00
Scadente	0,60	Scadente	0,60	

Caratteri tecnologici

Ottimi	1,00	Ottimi	1,00	Kj= Kx/ky
Buoni	0,90	Buoni	0,90	1,00
Mediocri	0,80	Mediocri	0,80	
Scadenti	0,70	Scadenti	0,70	

Stato di conservazione

Buono	1,00	Buono	1,00	Kj= Kx/ky
Da ristrutturare	0,90	Da ristrutturare	0,90	1,11



Finemente ristrutturato	1,10	Finemente ristrutturato	1,10
Nuova costruzione	1,10	Nuova costruzione	1,10

Piano di ubicazione

Seminterrato con o senza ascensore	0,75	Seminterrato con o senza ascensore	0,75	Kj= Kx/ky
Terreno o rialzato con giardino	0,90	Terreno o rialzato con giardino	0,90	1,00
Terreno o rialzato senza giardino	0,80	Terreno o rialzato senza giardino	0,80	
Primo con o senza ascensore	0,90	Primo con o senza ascensore	0,90	
Piano secondo con ascensore	0,97	Piano secondo con ascensore	0,97	
Piano secondo senza ascensore	0,85	Piano secondo senza ascensore	0,85	

Stato locativo

Abitazione libera	1,00	Abitazione libera	1,00	Kj= Kx/ky
Abitazione locata	0,80	Abitazione locata	0,80	0,80
Abitazione locata stagionalmente	0,95	Abitazione locata stagionalmente	0,95	

Finiture

Storiche	1,10	Storiche	1,10	Kj= Kx/ky
Signorili	1,05	Signorili	1,05	1,11
Civili	1,00	Civili	1,00	
Economiche	0,90	Economiche	0,90	

Si è tenuto conto altresì dei valori della banca dati dell'agenzia del territorio



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: CATANIA

Comune: CATANIA

Fascia/zona: Centrale/Castello Ursino, S.Cristofaro, Piazza Macchiavelli, Vellei, Plebiscito/P, Presidio Ospedaliero Vitt.Em. Ie

Codice di zona: B8

Microzona catastale n.: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1450	L	3,3	4,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	1050	L	2,4	3,6	L
Abitazioni di tipo economico	Scadente	450	670	L	1,6	2,4	L
Autorimesse	NORMALE	600	900	L	2,2	3,3	L
Box	NORMALE	900	1300	L	3,7	5,2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio D/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Il prezzo medio di mercato dell'immobile di riferimento , individuato nella stessa Via Officina ed oggetto di proposta di vendita da parte di agenzia immobiliare, è pari ad €/mq 750,00.

Il prodotto dei Kj vale $(1,0 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,11 \times 1,0 \times 0,8 \times 1,11) = 0,986$

Il valore di mercato complessivo dell'immobile sarà $V_m = 750,00 \text{ €/mq} \times 0,986 \times 49 \text{ mq} = 36.235,50 \text{ €}$ che si approssima ad $\text{€ } 36.000,00$.

Quesito t)

Considererò una riduzione finale del valore di mercato pari al 15% per assenza di garanzie per vizi del bene.

Il valore finale di mercato del bene pignorato sarà pari a:



€ 36.000,00 x 0.85= € 30.600,00 che si arrotonda ad € 31.000,00 (EURO trentunomila).

Altresì, l'immobile per poter essere trasferito necessita del ripristino degli spazi per come sono indicati nella planimetria catastale. Ciò comporta dei costi sia nei lavori edili occorrenti che per competenze di natura tecnica a professionista abilitato. Per la esperienza accumulata negli anni è possibile affermare che i costi suddetti possono stimarsi in complessivi € 9.000,00.

Tutto quanto premesso determina il valore finale di vendita dell'immobile pignorato pari ad € 22.000,00.

Quesito u)

L'appartamento va venduto in unico lotto.

Quesito v)

Si vedano le foto allegate.

Quesito w)

L'unità immobiliare non può essere suddivisa.

Quesito x)

Il presente quesito non trova applicazione nel caso preso in oggetto.



Il sottoscritto C.T.U. nel ringraziare la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatagli, rassegna la presente relazione tecnico estimativa, ritenendo che sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, il più congruo **valore di mercato da attribuire al bene eseguito, sia pari a: € 22.000,00 (EURO ventunomila).**

Espletato completamente il mandato ricevuto, si rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Catania, 05 Gennaio 2024

Il C.T.U.

Ing. Fabio Mario Fasone







