



**TRIBUNALE DI CATANIA**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**G.E.:** *Dr. ssa Floriana GALLUCCI*

**C.T.U.:** *Arch. Ylenia Maria Sole COSTABILE*

**Proc. Esecutiva Immobiliare n. 673/2011 R.G. Es.**

**CREDITO EMILIANO S.p.A.**

*Contro*

[REDACTED] e [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**RELAZIONE DI**  
**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**INDICE**

<b>1. PREMESSA</b>	pag. 2
<b>2. L'IMMOBILE PIGNORATO</b>	pag. 6
<b>3. RISPOSTE AI QUESITI</b>	pag. 6
<b>4. SCHEDA RIEPILOGATIVA</b>	pag. 13
<b>5. CONCLUSIONI</b>	pag. 14

**ALLEGATI:**

1. RILIEVO FOTOGRAFICO
2. PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI
3. COMUNICAZIONI E VERBALE DI SOPRALLUOGO

1  
ard  
Cat  
epi  
giu  
ave  
i st  
« a.

b  
c.





## TRIBUNALE DI CATANIA

### Sesta Sezione Civile

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 673/2011 R.G. Es.

promossa dal CREDITO EMILIANO S.p.A.

nei confronti di

Giudice dell'Esecuzione: Dott.<sup>ssa</sup> Floriana GALLUCCI

C.T.U.: Arch. Ylenia Maria Sole COSTABILE

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

#### 1. PREMESSA

Il G.E., dott.ssa Maria Fascetto Sivillo, con decreto del 13/05/2013, nominava la sottoscritta, arch. Ylenia Maria Sole Costabile, iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Catania al n. 1619, consulente tecnico d'ufficio nella procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe, convocandola all'udienza del 04/07/2013 per il conferimento dell'incarico di stima ed il giuramento di rito, che hanno avuto luogo dinanzi al G.E. dott.ssa Floriana Gallucci, la quale, dopo aver fissato il termine di giorni 120 per il deposito della relazione scritta, sottoponeva alla scrivente 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 acquisito 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 di sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6<sup>a</sup> **comma** della **legge n. 47/1985** o dell'art. 46 c 5 **D.P.R. 380/01**, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del **D.L. 269/2003**, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare



a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie, i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

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;

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, l'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;

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. allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale 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



*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 tenere conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento 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."*

Indi, la sottoscritta, dopo aver esaminato il fascicolo giudiziario della presente procedura, comunicava alle parti in causa la data di inizio delle operazioni peritali, fissata per il giorno 30/07/2013 alle ore 10.30. La comunicazione avveniva, per la parte creditrice, con telefax del 09/07/2013 trasmesso presso lo studio dell'avv. Carlo BUCOLO, mentre per la parte esecutata, con raccomandata a/r n. 145862641147 del 08/07/2013 inviata all'indirizzo di residenza dei debitori.

Nel corso delle operazioni peritali, svoltesi regolarmente alla sola presenza della debitrice, si effettuavano tutti gli accertamenti del caso, ovvero dettagliati rilievi metrici e fotografici, nonché l'individuazione di tutti quei fattori ritenuti determinanti nel giudizio di stima finale, legati all'ubicazione, alla tipologia ed alle caratteristiche tecnico-costruttive del bene pignorato.

Quindi, sulla scorta di tutta la documentazione prodotta in atti e di quella acquisita dalla scrivente attraverso i rilievi ed i riscontri compiuti sul posto, nonché dalle indagini effettuate presso diversi uffici (Agenzia del Territorio di Catania, Ufficio Tecnico Comunale, Osservatorio Immobiliare) e dalle ricerche svolte in ordine all'attuale mercato immobiliare per l'area in esame, è stato possibile elaborare la presente relazione tecnica corredata dalla documentazione necessaria.

2.

press  
S.p.A  
9 apr  
nove  
imm

3.

a.

b.

c.

Art  
••••



## 2. L'IMMOBILE PIGNORATO

Con atto di pignoramento del 23 giugno 2011 emesso dal Tribunale di Catania, trascritto presso la C.RR.II. di Catania il 18 luglio 2011 ai nn. 38464/27346, a favore del CREDITO EMILIANO S.p.A., con sede in Reggio Emilia, c.f.: 01806740153, e contro i signori [redacted] nato a [redacted] [redacted] c.f.: [redacted] [redacted] nata a [redacted] [redacted] c.f.: [redacted] è stato sottoposto a pignoramento il seguente bene immobile:

“ - **appartamento al terzo piano, scala C, interno 14, del fabbricato sito in Catania, via Suor Anna Cantalupo n. 25, composto da tre vani ed accessori (bagno, lavanderia, cucina e corridoio) riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Catania, foglio 69, mappale 31367 sub 51, via da denominare, piano terzo, categoria A/3, classe 5, vani 5,5.**”

## 3. RISPOSTE AI QUESITI

- a. **Identificazione del bene pignorato:** appartamento composto da tre vani e quattro accessori (bagno, lavanderia, cucina e corridoio) oltre un ampio balcone prospiciente la Via Tripoli, ubicato al piano terzo, scala C, interno 14, di un fabbricato per civili abitazioni, sito in Catania Via Suor Anna Cantalupo n. 25, elevato sei piani fuori terra oltre un piano seminterrato adibito a box auto, con magazzini al piano terrano ed alloggi ai piani soprastanti (cfr. foto 1 ÷ 3), serviti da un comodo vano scala interno (cfr. foto 4); assente l'impianto ascensore sebbene ne è presente il vano.
- Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Catania al foglio 69, particella 31367, sub. 51, l'immobile pignorato confina ad Ovest e a Nord con altre unità immobiliari di proprietà di terzi, ad Est con la via Tripoli, a Sud con vano scala condominiale e con altro appartamento di proprietà di terzi.
- I dati rilevati in sede di sopralluogo risultano conformi a quelli emergenti dai certificati in atti.
- b. **Correttezza dei dati:** i dati riportati nell'atto di pignoramento risultano corretti sia per quanto concerne la quota di proprietà dei debitori che per quanto riguarda il bene pignorato; vi è altresì corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione.
- c. **Titolarità dei beni pignorati:** alla data di trascrizione del pignoramento di cui infra l'appartamento pignorato era totalmente di proprietà dei debitori esecutati, sposati in regime



di comunione legale dei beni, ciascuno in ragione della quota di proprietà di 1/2.

- d. **Provenienza:** verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, dalla relazione notarile ex art. 567 c.p.c. prodotta dal creditore procedente, nonché dall'ispezione cartacea effettuata presso l'Agenzia del Territorio di Catania, si evince che quanto pignorato è pervenuto ai debitori eseguiti giusta *atto di compravendita* ai rogiti Notar Alberto Spina di Catania in data 07/04/2006, repertorio n. 5519, raccolta n. 3725, trascritto a Catania il 10/04/2006 ai nn. 25191/14684, da potere della società [REDACTED], con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] la quale società pervenne per edificazione su area derivante dalla demolizione di un fabbricato acquistato da potere della società [REDACTED] con sede in [REDACTED] giusta atto di fusione per incorporazione ai rogiti Notar S. Russo di Catania in data 02/10/1990, trascritto in data 09/10/1990 ai nn.41661/32287, e successiva rettifica trascritta in data 22/04/2005 ai nn. 28471/15900; alla sopra citata società pervenne giusta atto ai rogiti Notar G. Licciardello in data 24/01/1984, trascritto in data 10/02/1984 ai nn. 7910/5773, e successivo atto rogiti Notar G. Licciardello in data 16/02/1989, trascritto in data 18/03/1989 ai nn. 10624/8600. h.
- e. **Documentazione prodotta:** la documentazione prodotta è completa e consente di procedere ad un accertamento sufficiente per poter riferire sui quesiti essenziali posti in mandato. i.
- f. **Formalità:** alla data di trascrizione del pignoramento l'appartamento in esame risultava gravato dai seguenti diritti reali (ipoteche e pignoramenti) a favore di terzi: k.
- **Ipoteca** iscritta il 10/04/2006 ai nn. 25192/7676, per Euro 230.000,00, di cui Euro 115.000,00 per sorte capitale, a favore del "Credito Emiliano S.p.A." contro [REDACTED] e [REDACTED] sopra generalizzati; l.
  - **Ipoteca a garanzia di debito** iscritta in data 12/03/2007 ai nn. 16889/4193, per Euro 20.000,00 a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] al [REDACTED] contro [REDACTED] sopra generalizzati;
  - **Pignoramento** emesso dal Tribunale di Catania in data 23/06/2011, trascritto il 18/07/2011 ai nn. 38464/27346, a favore del "CREDITO EMILIANO S.p.A." contro [REDACTED] sopra generalizzati.
- g. **Dati catastali:** l'appartamento risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Catania al **Foglio 69, Particella 31367, Subalterno 51**, Via Da Denominare, Piano 3, Interno 14, Scala C, Categoria A/3, Classe 5, Vani 5,5, Rendita Euro 511,29, in ditta a [REDACTED] nato a [REDACTED]



ta del  
lente,  
vince  
rogiti  
3725,  
'A.M.  
e per  
della  
per  
data  
i nn.  
llo in  
rogiti  
10.  
edere  
altava  
Euro  
olo e  
Euro  
o Bara  
11 ai  
corso  
ia al  
o 14,  
to a  
7

██████████ il ██████████ Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████  
██████████ e ██████████ nata a ██████████ il ██████████ Proprietà per  
1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████

Tra la planimetria catastale e lo stato di fatto si è rilevata una sola differenza consistente nella  
trasposizione della cucina al vano adiacente la lavanderia; tale stato di fatto risulta tuttavia  
irrelevante sia per il calcolo della superficie commerciale, rimasta invariata, che ai fini della  
valutazione economica dell'alloggio.

h. **Destinazione urbanistica del bene:** non occorre procedere alla produzione del certificato di  
destinazione urbanistica in quanto il cespite pignorato è un appartamento.

i. **Conformità urbanistico-edilizia:** l'appartamento fa parte di un fabbricato realizzato agli  
inizi degli anni '90 in conformità al progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 757 del  
23/09/1989; successivamente in data 17/01/2001 il Comune di Catania ha rilasciato, ai sensi  
dell'art. 3 della L.R. 17/94, autorizzazione di abitabilità, prot. n. 8409/00.

L'immobile non riveste inoltre interesse artistico e/o storico e non è assoggettato ai vincoli di  
cui alle Leggi 20 giugno 1909 n. 364 e 1° giugno 1939 n. 1089.

j. **Opere abusive:** l'appartamento in esame non presenta vizi di sanatoria edilizia.

k. **Stato locativo:** alla data del sopralluogo effettuato dalla scrivente, l'appartamento pignorato  
è risultato libero e nella disponibilità dei debitori eseguiti nonché utilizzato dalla sola  
debitrice per uso abitativo.

l. **Elementi utili per le operazioni di vendita**

- **Descrizione della zona:** l'immobile è ubicato in pieno centro cittadino, più precisamente  
nel quartiere "Fortino", uno dei quartieri più piccoli ed antichi di Catania, situato nel  
quadrante Sud della città. Abitato da famiglie di operai ed impiegati, il quartiere è  
caratterizzato in prevalenza da edifici di tipo economico e popolare.

La zona è fornita di mezzi di trasporto pubblico collettivo e di varie attività commerciali,  
comprese quelle per il vivere quotidiano; diverse le possibilità di parcheggio. Urbanizzazione  
primaria e secondaria complete.

- **Caratteristiche costruttive riferite all'intero fabbricato:** il fabbricato, edificato agli  
inizi degli anni '90, possiede caratteristiche costruttive, linee architettoniche, materiali e  
grado di rifinitura tipici delle costruzioni economiche realizzate all'epoca (cfr. foto 1 ÷ 4).

Ha struttura portante in cemento armato, solai misti in cemento armato e laterizio, scala in



cemento armato con gradini e pianerottoli rivestiti in granito di marmo e ringhiera in legno, murature perimetrali prevalentemente a cassa vuota in laterizio da 25 cm. e muri divisorii interni in laterizio da 10 cm., facciate rivestite in intonaco per esterni, serramenti in alluminio preverniciato ed avvolgibili in plastica pesante. Si presenta nel complesso in mediocre stato di manutenzione necessitando dell'esecuzione di normali lavori di rifacimento dell'intonaco esterno delle facciate, in gran parte annerite e sporche, e della tinteggiatura di pareti e soffitti dell'atrio e del vano scala condominiali.

- **Caratteristiche costruttive riferite al solo alloggio pignorato:** tutti i soffitti e le pareti dei vani sono intonacati a platrio, tranne quelli della cucina e dei servizi igienici che sono intonacati a calce, con pareti rivestite di piastrelle in ceramica per un'altezza di 1,8 mt.; i servizi igienici (bagno e lavanderia) sono dotati di tutti gli apparecchi igienico-sanitari con rubinetteria di tipo normale; le porte interne sono in legno tamburato; i pavimenti in ceramica.

*Impianti:* idrico-sanitario, elettrico, gas liquido in bombole, acqua potabile municipale, acqua calda con scaldabagno elettrico, fognatura raccordata alla rete pubblica, TV centralizzata, telefono, citofono; assente l'impianto di riscaldamento.

Tutti gli impianti sono di tipo sottotraccia e risultano conformi ai sensi della L. 46/90.

*Classe energetica:* G

*Apprezamenti generali:* buono lo stato di conservazione e manutenzione; normale la distribuzione planimetrica interna; buona l'illuminazione e l'aerazione dei locali; economiche le finiture.

- **Consistenza e distribuzione:** l'alloggio è composto dai seguenti ambienti: ingresso su salone (cfr. foto 5 ÷ 7), due camere da letto (cfr. foto 8 - 9), cucina (cfr. foto 10), bagno (cfr. foto 11), lavanderia (cfr. foto 12), corridoio (cfr. foto 13) e balcone verso via Tripoli (cfr. foto 14); il tutto pari a 5,5 vani catastali (corrispondenti a quattro vani commerciali), con una superficie commerciale totale (superficie lorda interna, compresi tramezzi interni e muri perimetrali esterni, più il 25% della superficie del balcone) pari a 117,00 mq.

CATEGORIA	SUP. REALE	COEFF.	SUP. COMMERCIALE
Locali ad uso abitazione	112,50 mq.	1,00	112,50 mq.
Balcone	18,00 mq.	0,25	4,50 mq.
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>117,00 mq.</b>



**Valore commerciale:** in merito al criterio di stima adottato si osserva che si terrà conto dei principi teorici dell'estimo, ovvero dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore di mercato, espresso in moneta, di beni, sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima, sia ai beni che con esso hanno rapporti.

Ciò premesso ai fini delle valutazioni che seguono e sulla scorta dei valori attualmente in vigore nella zona, si è ritenuto opportuno, per il caso specifico, eseguire due diversi criteri di stima: il primo, cosiddetto *sintetico-comparativo o del Valore di mercato* attraverso valutazioni tra domanda ed offerta del bene oggetto della stima e beni analoghi, ed il secondo, cosiddetto *analitico o della Capitalizzazione dei redditi*, che determina il valore del cespite attraverso la redditività che esso è in grado di produrre.

I risultati di ciascuna stima effettuata verranno sommati e poi divisi per il numero delle stime al fine di ottenere il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in esame.

**1) Procedimento sintetico-comparativo:** tale metodo di stima consiste nello stabilire il valore di un immobile attraverso la preventiva conoscenza del maggior numero di valori unitari di beni simili a quello oggetto di stima.

Sulla scorta di informazioni assunte compulsando i vari operatori tecnici della zona nonché la banca dati dell'Agenzia del Territorio ed i valori pubblicati su Immobiliare.it per l'area in esame, la sottoscritta C.T.U. ha elaborato con i dati raccolti la cosiddetta "scala dei valori" entro cui collocare, previa comparazione per parametri omogenei, il bene esaminato.

Premesso che la crisi finanziaria degli ultimi anni che ha investito tutti i settori della nostra economia ha portato a rallentare sino quasi a bloccare anche le compravendite immobiliari dall'inizio del 2008, con una notevole diminuzione del prezzo medio degli immobili ad uso abitativo, soprattutto negli ultimi ventiquattro mesi, ne consegue che nel Comune di Catania il prezzo attuale di richiesta per immobili con caratteristiche simili a quelle esaminate oscilla da € 1.050,00/mq. a € 1.550,00/mq.

Assunto quindi il valore unitario medio come **valore di riferimento**, questo potrà tuttavia *aumentare o diminuire* in base alle caratteristiche specifiche del bene esaminato.

Il prodotto dei coefficienti di seguito analizzati esprime percentualmente il merito relativo globale dell'unità in stima rispetto all'unità di riferimento.

Difatti il solo valore unitario medio non è sufficiente a determinare il più probabile valore di



mercato di un immobile, che si ottiene invece adeguando il valore unitario medio trovato per immobili di uguale tipologia, a coefficienti che esprimono, nel particolare, sia le caratteristiche proprie del cespite che quelle dell'area geografica su cui insiste, moltiplicato infine per la superficie commerciale.

Pertanto, al fine di ottenere valori attendibili, sarà necessario utilizzare correttamente i coefficienti correttivi fondamentali.

Nel caso che ci si occupa, vista l'ubicazione, la consistenza, la tipologia edilizia, l'epoca di costruzione, lo stato di manutenzione e conservazione, l'esposizione, la luminosità, gli accessi, gli accessori, le pertinenze, verificato altresì lo stato di fatto e di diritto, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in questione, la scrivente è pervenuta alla valutazione dei coefficienti correttivi fondamentali come segue:

- *GLOBALE DI ZONA: 1,00*
- *GLOBALE DELLE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DELLE FINITURE DELL'EDIFICIO: 0,85*
- *GLOBALE DELLE CARATTERISTICHE FUNZIONALI E DI RIFINITURA DELL'UNITA' IMMOBILIARE: 0,95*

Il prodotto dei tre coefficienti esprime percentualmente il merito relativo globale dell'unità in stima rispetto all'unità di riferimento.

Sulla base dei suddetti valori, si ritiene congruo procedere alla stima nel seguente modo:

$$V = \text{€}/\text{mq} \times \text{Sup Imm}_{\text{Convenzionale}} \times (\Omega_1 \times \Omega_2 \times \dots \times \Omega_i)$$

dove  $\text{Sup Imm}_{\text{Convenzionale}}$  è la superficie commerciale complessiva dell'immobile e  $\Omega_i$  i coefficienti ricavati dalla precedente analisi dei parametri.

Applicando dunque i valori sopra determinati alla predetta formula si ottiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato con valuta all'attualità risulta di:

$$V = \text{€ } 1.300,00 \times \text{mq. } 117,00 \times 0,80 = \text{Euro } \mathbf{121.680,00}$$

- **Procedimento analitico:** alla valutazione sopra determinata si può giungere anche per via analitica, cioè per capitalizzazione del reddito che il proprietario dell'immobile potrebbe trarre dalla sua locazione. Pertanto mediante ricerche compiute in zona, la sottoscritta è pervenuta alla conoscenza dei seguenti dati:

- i canoni correnti di locazioni di unità similari per ubicazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche si aggira intorno a Euro 5,00 mensili anticipati per mq. di superficie commerciale;
- gli oneri di parte padronale comprensivi di quote di manutenzione, reintegrazione e



assicurazione, spese di amministrazione e carichi fiscali, gravano mediamente per il 30% del reddito padronale lordo;

- il saggio di capitalizzazione valido per le unità immobiliari similari si attesta sul 4%.

Pertanto si ha:

- canone mensile anticipato di locazione	€ 5,00 x 117,00 mq	= €	585,00
- canone annuo posticipato di locazione	€ 585,00 x 12	= €	7.020,00
- spese di parte padronale annue posticipate	€ 7.020,00 x 0,30	= €	2.106,00
- reddito padronale netto annuo capitalizzabile	€ (7.020,00 - 2.106,00)	= €	4.914,00
- <b>valor capitale</b>	€ 4.914,00 / 0,04	= €	<b>122.850,00</b>

- **Media delle due stime:** mediando i due valori ottenuti con i due metodi di stima utilizzati si ottiene che **il valore venale finale dell'immobile pignorato è di:**

$$V = € (121.680,00 + 122.850,00) / 2 = € 122.265 \text{ arrotondato secondo gli usi in}$$

**€ 122.000,00 (EURO CENTOVENTIDUEMILA/00).**

- n. **Divisibilità:** tenuto conto delle caratteristiche organiche dell'alloggio nonché della dotazione e distribuzione dei servizi, alla scrivente non sembra opportuna né giustificata la vendita del cespite in più lotti: **lo stesso deve quindi essere alienato in un unico lotto.**
- o. **Documentazione fotografica:** si allega alla presente (cfr.: **ALLEGATO 1**) il rilievo fotografico dell'immobile pignorato.
- p. **Quota di pertinenza dei debitori esecutati:** considerato che è stata pignorata la piena proprietà dell'appartamento di cui infra, si ha che il valore della quota pignorata è di **€ 122.000,00 (EURO CENTOVENTIDUEMILA/00).**
- q. **Progetto di divisione:** dal momento che appare opportuno alienare il cespite pignorato in un unico lotto, non occorre predisporre un progetto di divisione.

**Nota** - La media tra le due stime è un'operazione necessaria per eliminare un lieve difetto della seconda, dovuto alla scelta del saggio di capitalizzazione, che al di là di fattori oggettivi che lo caratterizzano, comunque risente della discrezionalità del perito, e della prima, per la quale il coefficiente di vetustà si applica al valore complessivo dell'immobile, area compresa, il che, almeno potenzialmente ed almeno in parte, non è esatto, in quanto essa non è soggetta a degrado per vetustà.



#### 4. SCHEDA RIEPILOGATIVA

DESCRIZIONE	Appartamento composto da tre vani e quattro accessori (bagno, lavanderia, cucina e corridoio) oltre un ampio balcone, ubicato al piano terzo, scala C, interno 14, di un fabbricato per civili abitazioni.
STATO CONSERVATIVO	discreto
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA	117,00 mq.
UBICAZIONE	Comune di Catania Via Suor Anna Cantalupo nr.25.
CONFINI	Ad Ovest e a Nord con altre unità immobiliari di proprietà di terzi, ad Est con la via Tripoli, a Sud con vano scala condominiale e con altro appartamento di proprietà di terzi.
DATI CATASTALI	Catasto Fabbricati del Comune di Catania al <b>Foglio 69, Particella 31367, Subalterno 51</b> , Via Da Denominare, Piano 3, Interno 14, Scala C, Categoria A/3, Classe 5, Vani 5,5, Rendita Euro 511,29, in ditta a [redacted] nato a [redacted] Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]
PROPRIETÀ	[redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] sposati in regime di comunione legale dei beni, ciascuno in ragione della quota di proprietà di 1/2.
PROVENIENZA DEL BENE	<u>Atto di compravendita</u> a rogito Notar Alberto Spina di Catania in data 07/04/2006, repertorio n. 5519, raccolta n. 3725, trascritto a Catania il 10/04/2006 ai nn. 25191/14684, da potere della società [redacted] con sede in [redacted] c.f.: [redacted] alla quale società pervenne per edificazione su area derivante dalla demolizione di un fabbricato acquistato da potere della società [redacted] con sede in [redacted] giusta atto di fusione per incorporazione ai rogiti Notar S. Russo di Catania in data 02/10/1990, trascritto in data 09/10/1990 ai nn.41661/32287, e successiva rettifica trascritta in data 22/04/2005 ai nn. 28471/15900; alla sopra citata società pervenne giusta atto ai rogiti Notar G. Licciardello in data 24/01/1984, trascritto in data 10/02/1984 ai nn. 7910/5773, e successivo atto rogiti Notar G. Licciardello in data 16/02/1989, trascritto in data 18/03/1989 ai nn. 10624/8600.
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	Gravano sul bene in questione le seguenti formalità: - <u>Ipoteca</u> iscritta il 10/04/2006 ai nn. 25192/7676, per Euro 230.000,00, di cui Euro 115.000,00 per sorte capitale, a favore del "Credito Emiliano S.p.A." contro i debitori eseguiti; - <u>Ipoteca a garanzia di debito</u> iscritta in data 12/03/2007 ai nn. 16889/4193, per Euro 20.000,00 a favore di [redacted] nato a [redacted] il [redacted] contro i debitori eseguiti; - <u>Pignoramento</u> emesso dal Tribunale di Catania in data 23/06/2011, trascritto il 18/07/2011 ai nn. 38464/27346, a favore del "CREDITO EMILIANO S.p.A." contro i debitori eseguiti;
OCCUPAZIONE	L'immobile è abitato dalla sola debitrice eseguita.
DIVISIBILITA'	L'immobile non risulta comodamente divisibile



REGOLARITÀ URBANISTICA - EDILIZIA	L'appartamento fa parte di un fabbricato realizzato agli inizi degli anni '90 in conformità al progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 757 del 23/09/1989; successivamente in data 17/01/2001 il Comune di Catania ha rilasciato, ai sensi dell'art. 3 della L.R. 17/94, autorizzazione di abitabilità, prot. n. 8409/00. L'immobile non riveste inoltre interesse artistico e/o storico e non è assoggettato ai vincoli di cui alle Leggi 20 giugno 1909 n. 364 e 1° giugno 1939 n. 1089.
OPERE ABUSIVE	L'appartamento non presenta vizi di sanatoria edilizia.
VALORE COMMERCIALE	<b>€ 122.000,00 (EURO CENTOVENTIDUEMILA/00).</b>

**ASTE GIUDIZIARIE.IT**  
**5. CONCLUSIONI**

La sottoscritta nel ringraziare il G.E. per la fiducia accordatale, rassegna la presente relazione, depositando l'originale presso la Cancelleria del Tribunale di Catania, Sezione Esecuzioni Immobiliari, oltre una copia su supporto cartaceo e due su supporto informatico.

Tanto dovevasi.

San Giovanni La Punta, 24 ottobre 2013



Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
 Arch. Ylenia Maria Sole Costabile  
*Ylenia Maria Sole Costabile*

