
TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Zappalà Giovanni, nell' **Esecuzione Immobiliare 230/2018 del R.G.E.**

promossa da

Banco BPM S.p.A.

P.Iva/Codice fiscale: 09722490969

Piazza Filippo Meda, 4 - Milano (MI)

contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	4
CASA TERRANA SITA IN VIA POZZO MULINO N. 22 - CATANIA (CT)	4
GARAGE SITO IN VIA POZZO MULINO N. 22 - CATANIA (CT)	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
CASA TERRANA SITA IN VIA POZZO MULINO N. 22 - CATANIA (CT)	7
GARAGE SITO IN VIA POZZO MULINO N. 22 - CATANIA (CT)	7
Precisazioni.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima DELL'IMMOBILE	11
CASA TERRANA SITA IN VIA POZZO MULINO N. 22 - CATANIA (CT)	11
GARAGE sitO in via pozzo mulino n. 22 - catania (CT).....	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
CASA TERRANA SITA IN VIA POZZO MULINO N. 22 - CATANIA (CT)	15
GARAGE SITO IN VIA POZZO MULINO N. 22 - CATANIA (CT)	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 230/2018 del R.G.E.	16
CASA TERRANA SITA IN VIA POZZO MULINO N. 22 - CATANIA (CT)	16
GARAGE SITO IN VIA POZZO MULINO N. 22 - CATANIA (CT)	16



INCARICO

Il sottoscritto **dott. ing. Zappalà Giovanni**, con studio tecnico in Via Croce n. 49 - 95022 - Aci Catena (CT), email consulenzareale@gmail.com, pec: giovanni.zappala@ingpec.eu, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Catania al n. A6683 e all'Albo dei C.T.U. al n. 1568, con Decreto di Nomina del 25/04/2020, è stato nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10.06.2020 accettava l'incarico e trasmetteva il proprio giuramento sul portale telematico del Tribunale di Catania.

PREMESSA

Il C.T.U. ricevuto l'incarico così come previsto al punto 2b delle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima di immobili (mod. 4/rev.) ha tentato di porsi in contatto con il debitore esecutato al fine di prospettargli con chiarezza l'incarico ricevuto e lo scopo dello stesso (e cioè la vendita dei beni). Tale tentativo ha avuto esito negativo. Successivamente ha provveduto ad inviare all'esecutato e al legale della banca procedente, comunicazione formale dell'inizio delle operazioni peritali, come di seguito sintetizzato:

Raccomandata inviata all'esecutato:

Raccomandata	Data	Destinatario	Indirizzo	Esito
150021098619	16.06.2020	sig. *****	Via Pozzo Mulino n. 22	Resa al mittente per compiuta giacenza

Messaggi di posta elettronica certificata (PEC) inviati al legale della banca procedente:

Identificativo messaggio	Data	Destinatari
opec292.20200616164637.10091.20.2.65@pec.aruba.it	16.06.2020	Avv. Giovanni Rapisarda

Tali comunicazioni sono riportate nell'allegato (**Allegato 0 - Comunicazioni operazioni peritali**).

Come si evince dallo schema su esposto la comunicazione inerente all'inizio delle operazioni peritali è stata inviata presso l'immobile oggetto della procedura esecutiva sito in Via Pozzo Mulino n. 22 - Catania (CT) in quanto nei documenti presenti all'interno dei fascicoli in mio possesso, questo recapito è indicato come residenza dell'esecutato. Tuttavia la comunicazione inviata al sig. ***** è stata restituita al mittente per compiuta giacenza.

Il giorno stabilito per l'inizio delle operazioni peritali lo scrivente si è recato sui luoghi al fine di eseguire tutti gli accertamenti occorrenti al pieno espletamento del mandato conferitogli, tuttavia non gli è stato consentito l'accesso presso le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva in quanto per come riportato nell' (**Allegato 1 - Verbale di sopralluogo**) sui luoghi non erano presenti le parti.

Il C.T.U. non ha potuto procedere alla verifica della conformità dello stato dei luoghi, quindi delle reali condizioni del bene pignorato, così come previsto dal punto a) del "Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati", non riuscendo inoltre ad accertare se il bene pignorato sia occupato dai debitori o da terzi così come previsto dal punto k) del "Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati").

Per lo stesso motivo il C.T.U. ha potuto visionare l'immobile solo esternamente acquisendo relativa documentazione fotografica (**foto nn. 1 dell'Allegato 2 - Documentazione fotografica acquisita dal C.T.U.**, punto o) del "Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati"). Pertanto lo scrivente C.T.U., segnala all' Ill.mo Giudice del procedimento l'opportunità di nomina di un custode



giudiziario così come previsto dal punto 3 delle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima di immobili (mod.4/rev) che permetta l'accesso ai luoghi oggetto di pignoramento.

Alla luce delle considerazioni su esposte, **il sottoscritto ha redatto la sua perizia estimativa basandosi esclusivamente sulla visione dei luoghi esterni, e quindi sul contesto e sullo stato generale di conservazione del fabbricato in cui le unità immobiliari sono inserite. Inoltre non avendo potuto accedere all'interno dell'appartamento e del garage, la stima è stata basata esclusivamente sulla scorta delle planimetrie e visure catastali reperibili presso l'Agenzia delle Entrate (Allegato 3 - Documentazione ipocatastale) nonché sulla documentazione depositata agli atti.**

Per quanto su premesso lo scrivente C.T.U. resta a disposizione dell'Ill.mo Giudice.

DESCRIZIONE

I beni oggetto di pignoramento consistono in:

- Casa terrana sita in Via Pozzo Mulino n. 22 - Catania (CT);
- Garage sito in Via Pozzo Mulino n. 22 - Catania (CT).

Data l'impossibilità di accedere ai beni e quindi di poter compiere il sopralluogo, necessario ad evidenziare tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita punto l) del "Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati"), la descrizione dello stesso è stata elaborata sulla scorta delle planimetrie catastali e della documentazione ipo-catastale ed urbanistica.

Gli immobili si trovano all'interno di un fabbricato di antica fattura ubicato nel quartiere di San Cristoforo, nel Comune di Catania (CT), avente accesso dalla Pubblica Via Pozzo Mulino n. 22 (**foto n. 0 - 1**). Il contesto in cui sono inserite tali unità immobiliari è del tipo residenziale/centrale, in quanto gli immobili sono poco distanti dal cuore della città. Per una migliore comprensione dei luoghi si rimanda alla descrizione di seguito riportata e ai seguenti allegati: (**Allegato 1 - Documentazione fotografica; Allegato 3 - Documentazione ipocatastale**).

CASA TERRANA SITA IN VIA POZZO MULINO N. 22 - CATANIA (CT)

Il bene in oggetto consiste in un'unità immobiliare posta al piano terra di un fabbricato di antica fattura sito nel Comune di Catania (CT). In particolare dalla lettura dell'atto notarile del 07.05.2007 repertorio 37609 raccolta 20819 (**Allegato 4 - Atti notarili**), e dalla visura catastale (**Allegato 3 - Documentazione ipocatastale**), essa risulta composta di due vani catastali, per una superficie totale incluse le aree scoperte pari a 47,00 mq ed è identificato come segue:

Tipo d'immobile	N.C.E.U.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Abitazione	Catania (CT)	69	137	6	A/5	6	2 vani	64,04 €
Indirizzo/Piano	Via Pozzo Mulino n. 22, piano terra.							
Intestatari	*****							

Per una maggiore comprensione di quanto finora descritto, si rimanda all' (**Allegato 3 - Documentazione ipo-catastale**).

GARAGE SITO IN VIA POZZO MULINO N. 22 - CATANIA (CT)

Il bene in oggetto consiste in un garage sito al piano terra dello stesso fabbricato in cui è ubicata la casa terrana di cui sopra ed ha accesso dalla Pubblica Via Pozzo Mulino n. 22 - Catania (CT). Dalla lettura dell'atto notarile del 07.05.2007 repertorio 37609 raccolta 20819 (**Allegato 4 - Atti notarili**), e dalla visura catastale (**Allegato 3 - Documentazione ipocatastale**), esso risulta pari a 27,00 mq ed è identificato come segue:



Tipo d'immobile	N.C.E.U.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Garage	Catania (CT)	69	137	5	C/6	7	27,00 mq	110,16 €
Indirizzo/Piano	Via Pozzo Mulino n. 22, piano terra.							
Intestatari	*****							

Per una maggiore comprensione di quanto finora descritto, si rimanda all' (**Allegato 3 - Documentazione ipo-catatastale**).

LOTTO UNICO

Per le unità immobiliari in oggetto, considerato il carattere accessorio del garage per la casa terrana, e anche il fatto che negli atti di compravendita immobiliare tali unità immobiliari sono sempre state vendute insieme, si procederà alla stima in un unico lotto così come previsto nel punto n) del "Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati".

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Inoltre è stata verificata la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento così come previsto dal punto b) del "Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati".

TITOLARITÀ

Attraverso l'acquisizione dell'atto di compravendita è stata verificata la proprietà dei beni in capo al debitore, così come previsto dal punto c) del "Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati". L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- ***** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ***** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Dalla lettura dell'atto notarile del 07.05.2007 repertorio 37609 raccolta 20819 (**Allegato 4 - Atti notarili**), le unità immobiliari di cui in oggetto confinano nel loro insieme con cortile comune e con cortile di proprietà terzi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Catastale	Altezza media	Piano
CASA TERRANA			
Abitazione	44,00 mq	3,50 m	T
Aree scoperte	3,00 mq	-	T
Totale superficie catastale:			47,00 mq



Destinazione	Superficie Catastale	Altezza	Piano
Garage	27,00 mq	4,00 m	T
Totale superficie convenzionale:			27,00 mq

Il valore della superficie catastale è quello riportato nella visura reperibile presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate ed è pari complessivamente a 47,00 mq per la casa terrana e a 27,00 mq per il garage (**Allegato 3 - Documentazione ipocatastale**).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali	
		Casa Terrana	Garage
Dall' impianto meccanografico al 24/01/1979	*****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 137, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A5 Cl.6, Cons. 2 VANI Rendita € 0,22 Piano T	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 137, Sub. 5, Zc. 1 Categoria C6 Cl.7, Cons. 27,00 mq Rendita € 0,19 Piano T
Dal 24/01/1979 al 01/01/1992	*****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 137, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A5 Cl.6, Cons. 2 VANI Rendita € 0,22 Piano T	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 137, Sub. 5, Zc. 1 Categoria C6 Cl.7, Cons. 27,00 mq Rendita € 0,19 Piano T
Dal 01/01/1992 al 14/11/2002	*****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 137, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A5 Cl.6, Cons. 2 VANI Rendita € 64,04 Piano T Variazione del quadro tariffario	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 137, Sub. 5, Zc. 1 Categoria C6 Cl.7, Cons. 27,00 mq Rendita € 110,16 Piano T Variazione del quadro tariffario
Dal 14/11/2002 al 07/05/2007	*****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 137, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A5 Cl.6, Cons. 2 VANI Rendita € 64,04 Piano T	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 137, Sub. 5, Zc. 1 Categoria C6 Cl.7, Cons. 27,00 mq Rendita € 110,16 Piano T
Dal 07/05/2007 al 09/11/2015	*****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 137, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A5 Cl.6, Cons. 2 VANI Rendita € 64,04 Piano T	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 137, Sub. 5, Zc. 1 Categoria C6 Cl.7, Cons. 27,00 mq Rendita € 110,16 Piano T
Dal 09/11/2015 ad oggi	*****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 137, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A5 Cl.6, Cons. 2 VANI Superficie catastale Totale:47,00 mq; Totale escluse aree scoperte: 44,00 mq. Inserimento in visura dei dati di superficie Rendita € 64,04	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 137, Sub. 5, Zc. 1 Categoria C6 Cl.7, Cons. 27,00 mq Superficie catastale Totale:27,00 mq; Inserimento in visura dei dati di superficie Rendita € 110,16 Piano T



DATI CATASTALI

Il C.T.U, accertata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, così come previsto dal punto g) del "Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati", ha provveduto alla identificazione catastale dell'immobile:

CASA TERRANA SITA IN VIA POZZO MULINO N. 22 - CATANIA (CT)

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	69	137	6	1	A/5	6	2 VANI	Totale:47,00 mq; Totale escluse aree scoperte: 44,00 mq	64,04 €	T

GARAGE SITO IN VIA POZZO MULINO N. 22 - CATANIA (CT)

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	69	137	5	1	C/6	7	27,00 mq	Totale: 27,00 mq;	110,16 €	T

PRECISAZIONI

In seguito ad opportuni accertamenti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Catania (CT) il C.T.U. si è accertato del fatto che secondo la banca dati del Comune di Catania (CT) il sig. ***** risulta di stato civile ignoto (**Allegato 6** - Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio; Certificato contestuale di residenza, di stato di famiglia).

Il C.T.U. ha inviato anche richiesta del certificato di residenza e del certificato di stato di famiglia e dallo stesso si evince che all'Anagrafe della popolazione residente nel Comune di Catania (CT), risulta iscritta la seguente famiglia residente in Pozzo Mulino n. 22 - Interno B.



STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato all'interno del quale sono ubicati gli immobili in oggetto è di antica fattura, risale ai primi anni del '900 e all'esterno si presenta nel suo complesso in mediocre stato di conservazione tuttavia, come detto in precedenza, non è stato possibile accedere agli immobili e quindi reperire ulteriori informazioni sullo stato in essere dello stesso, punto i) del "Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati").

PARTI COMUNI

Dall'atto notarile del 07.05.2007 repertorio 37609 raccolta 20819 (**Allegato 4 - Atti notarili**), in merito alla conformazione dei luoghi in oggetto, si legge quanto segue: "*casa terrana composta di due vani catastali e garage (...) confinante con cortile commune (...)*". Cioè dalla lettura di tale atto si evince l'esistenza di un cortile commune che tuttavia a causa dell'impossibilità da parte dello scrivente di accedere ai luoghi oggetto di pignoramento, non è possibile identificare in maniera inequivocabile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione in possesso non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Da una visione esterna dei luoghi si evince che l'unità immobiliare in oggetto fa parte di un fabbricato antico, le cui tecniche costruttive risalgono ai primi anni del '900. Il corpo di fabbrica principale è in muratura. Le murature perimetrali esterne sono rifinite con intonaco civile per esterni di colore chiaro. Il portone di ingresso al civico n. 22 è in metallo. Nel complesso l'immobile al suo esterno si presenta in mediocre stato di conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo non è stato possibile determinare lo stato di occupazione dell'immobile in quanto per come riportato nelle considerazioni espresse nel paragrafo "Premessa", alla data stabilita per il sopralluogo non era presente nessuno.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il C.T.U. ha accertato l'esatta provenienza dei beni, così come previsto dal punto d) del "Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati", verificando la continuità delle trascrizioni (garantendo il ventennio anteriore alla data del pignoramento) come riportato in tabella:



Periodo	Proprietà	Atto			
Dall' impianto meccanografico al 24/01/1979	*****	Rogante	Data		
		Notaio Musmeci Aldo di Belpasso	Le unità immobiliari di cui in oggetto pervennero al sig. Famà in parte dall'atto del 26.01.1958 registrato al n. 579 Vol 77 e per il resto con atto del 04.11.1959 registrato al 417 Vol 79		
Dal 24/01/1979 al 14/11/2002	*****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Vigneri	24/01/1979	391525	6769
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Catania	30/01/1979	3720	3136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Catania (CT)	29/01/1979	510			
Dal 14/11/2002 al 07/05/2007	*****	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Salvatore Lazzara	14/11/2002	92726	11084
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania	23/11/2002	44260	33041
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Catania	26/11/2002	13088			
Dal 07/05/2007 ad oggi	*****	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cannizzo Marco	07/05/2007	37609	208109
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania	08/05/2007	33575	19425
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Catania	07/05/2007	8168/1T			



Il sottoscritto ha acquisito i seguenti atti notarili (vedi **Allegato 4** – Atti notarili):

- Atto di compravendita del 07.05.2007 rep. n. 37609 racc. n. 20819 Notaio Marco Cannizzo
- Atto di compravendita del 14.11.2002 rep. n. 92726 racc. n. 11084 Notaio Salvatore Lazzara;
- Atto di compravendita del 24.01.1979 rep. 391525 racc. n. 6769 Notaio Paolo Vigneri.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla lettura delle ispezioni ipotecarie reperibili presso l'Ufficio dell'Agenzia delle entrate, si è accertato, così come previsto dal punto f) del "Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati" che sul bene, identificato al N.C.E.U. Foglio 4 Particella 272 Sub 25, **gravano le seguenti iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli (Allegato 3 – Documentazione ipo-catastale):**

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Catania il 08/05/2007
Reg. Part. 9417 Reg. gen. 33576
Pubblico Ufficiale Cannizzo Marco Repertorio 37610/20820 del 07/05/2007

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobile**
Trascritto a Catania il 22/03/2018
Reg. Part. 8635 Reg. gen. 11446
Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania Repertorio 1488/2018 del 01/03/2018

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile di cui in oggetto ricade nella zona A (centro storico) del vigente Piano Regolatore Generale Piccinato 1964, punto h) del "Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati").

REGOLARITÀ EDILIZIA

Date le caratteristiche costruttive del fabbricato, il quale risulta realizzato con le tecniche e le modalità costruttive tipiche dei primi del '900, e dalla planimetria catastale depositata presso l'Ufficio del Territorio in data 21.12.1939, si deduce che l'immobile è stato costruito in data antecedente il 1942, anno dopo il quale è stato sancito l'obbligo, per gli edifici siti nel centro storico di essere realizzati per mezzo di opportuno titolo edilizio.

Tuttavia lo scrivente C.T.U. per verificare se fossero stati rilasciati eventuali licenze/permessi o altri titoli autorizzativi edilizi attestanti la regolarità urbanistica delle unità immobiliari in oggetto, presa visione della documentazione in suo possesso, ha effettuato degli accertamenti presso l'ufficio Settore Urbanistica ed Assetto del Territorio - Servizio Edilizia Privata del Comune di Catania (CT), riportando nell'istanza di accesso agli atti gli unici dati di cui è in possesso e cioè l'ubicazione dell'immobile e i suoi intestatari.

Il Comune, a seguito delle richieste del sottoscritto, ha rilasciato le seguenti note:

- Nota prot. n. 223379 del 27.07.2020;



– Nota prot. n. 264944 del 0709.2020.

Dalla prima nota si evince che per gli anni che vanno dal 1985 al 2017 non risultano domande relative alla richiesta di abitabilità/agibilità per l'immobile in oggetto.

Dalla seconda si legge che con gli elementi forniti, non è stato possibile risalire ad eventuali documenti relativi all'immobile in questione. Per maggiori chiarimenti si rimanda all' (**Allegato 5 - Documentazione urbanistica**).

Dalla sola planimetria catastale e non avendo eseguito sopralluogo, il sottoscritto non è a conoscenza di eventuali difformità eventualmente sanabili per mezzo di una comunicazione inizio lavori asseverata (C.I.L.A. tardiva), o di una segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A. tardiva) quindi nella perizia non si è potuto tenere conto del medesimo fattore. Viste le incertezze è stata applicata al valore di stima una riduzione del 20 % (punto m) del "Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati").

Inoltre così come previsto dal punto j) del "Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati", si può affermare che, qualora fosse necessaria, non può essere richiesta la sanatoria dell'immobile, in quanto le ragioni del credito non sono precedenti all'entrata in vigore della legge sul condono (art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985, art. 46 c 5 D.P.R. 380/01 o D.L. 269/2003).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

STIMA DELL'IMMOBILE

Lo scrivente, al fine di poter determinare il valore di mercato per i beni oggetto delle operazioni peritali, ha tenuto conto dei seguenti fattori:

- tipologia, ubicazione dei beni;
- stato di manutenzione del fabbricato in cui sono inserite le unità immobiliari;
- indagini effettuate sulle quotazioni di mercato medie unitarie della zona di riferimento per costruzioni "simili" (per età, qualità e stato) a quelle in stima;
- presa visione dei valori forniti dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate;
- riduzione del 20% del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi, così come previsto dal punto m) del "Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e di contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita MOD. D2" del quesito d'incarico;

Inoltre è importante rammentare che **la presente stima è stata elaborata basandosi esclusivamente sulla visione dei luoghi esterni e quindi sul contesto e sullo stato generale di conservazione del fabbricato. Inoltre non avendo potuto eseguire il sopralluogo all'interno degli immobili, la stima è stata basata esclusivamente sulle planimetrie e visure catastali reperibili presso l' Agenzia delle Entrate (Allegato 3 - Documentazione ipocatastale).**

A tal scopo si rimanda a tutte le considerazioni espresse nel paragrafo "Premessa".

CASA TERRANA SITA IN VIA POZZO MULINO N. 22 - CATANIA (CT)

Il fabbricato in cui è inserito il bene oggetto delle operazioni peritali, si trova in mediocre stato manutentivo ed è inserito in un contesto di tipo residenziale/centrale, ragione per cui lo scrivente C.T.U. ha ritenuto congruo stimare un valore medio di mercato pari a:

CASA TERRANA) → 650,00 €/mq



Successivamente, a tali valori sono stati applicati opportuni coefficienti di differenziazione che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media (Tabella 1).

Tabella 1. Coefficienti generali di valutazione immobili.

Coefficienti	Descrizione	Coefficienti	Descrizione
$K_1 = 0,70-1,20^1$	Piano	$K_2 = 0,95-1,10^2$	Tipologia edificio
$K_3 = 0,90-1,10^3$	Stato conservativo immobile	$K_4 = 0,95-1,05^4$	Stato conservativo edificio
$K_5 = 0,95-1,00^5$	Affacci	$K_6 = 1,00-1,05^6$	Spazi condominiali
$K_7 = 0,93-1,00^7$	Esposizione	$K_8 = 1,00-1,03^8$	Appartamento portiere
$K_9 = 0,95-1,10^9$	Altezza soffitti	$K_{10} = 0,60-1,50^{10}$	Posto auto
$K_{11} = 0,95-1,10^{11}$	Vista		

In particolare nel seguente prospetto sono stati riportati i coefficienti correttivi presi in considerazione:

Coefficienti	Descrizione	Coefficienti	Descrizione
$K_1 = 0,90$	Piano	$K_2 = 0,95$	Tipologia edificio
$K_3 = 1,00$	Stato conservativo immobile	$K_4 = 1,00$	Stato conservativo edificio
$K_5 = 0,95$	Affacci	$K_6 = 1,00$	Spazi condominiali
$K_7 = 0,95$	Esposizione	$K_8 = 1,00$	Appartamento portiere
$K_9 = 1,10$	Altezza soffitti	$K_{10} = 1,10$	Posto auto
$K_{11} = 1,00$	Vista		
Totale	0,849		

Premesso ciò, applicando tali coefficienti alla quotazione di mercato unitaria inizialmente assunta, si ottiene il seguente valore:

CASA TERRANA) → 650,00 €/mq * 0,934 = 607,10 €/mq arrotondato → 600,00 €/mq

Pertanto:

Identificativo corpo	Superficie catastale	Valore unitario corretto	Valore complessivo immobile	Riduzione del 20% del prezzo di mercato	Totale
	(mq)	(€/mq)	(€)	(€)	(€)
Casa terrana sita in Via Pozzo Mulino n. 22 - Catania (CT)	47,00	600,00	28.200,00	5.640,00	22.560,00

¹ CON ASCENSORE: 0,70 seminterrato; 0,90 terra; 0,92 rialzato; 0,95 primo; 0,98 secondo; 1,00 terzo; 1,03 quarto e successivi; 1,20 attico.

SENZA ASCENSORE: 0,70 seminterrato; 0,90 terra; 0,92 rialzato; 0,95 primo; 0,90 secondo; 0,85 terzo; 0,80 quarto e successivi; 0,95 attico.

² 0,95 intensivo; 1,00 non intensivo; 1,10 di pregio.

³ 0,90 da ristrutturare totalmente; 0,95 da ristrutturare parzialmente; 1,00 abitabile non ristrutturato; 1,05 ristrutturato da più di 10 anni; 1,10 ristrutturato recentemente.

⁴ 0,95 scadente manutenzione; 1,00 media manutenzione; 1,05 buona manutenzione.

⁵ 0,95 su un solo lato; 0,98 su due lati; 1,00 su tre o più lati.

⁶ 1,00 senza rilevanti spazi e accessori comuni/privati; 1,05 con rilevanti spazi e accessori comuni/privati.

⁷ 0,93 non assoluta; 0,95 scarsamente assoluta; 1,00 discretamente assoluta.

⁸ 1,00 senza appartamento per il portiere; 1,03 con appartamento per il portiere.

⁹ 0,95 inferiore a 290 cm; 1,00 tra 290 e 320 cm; 1,10 superiore a 320 cm.

¹⁰ CON BOX-AUTO: 1,20-1,50 zone con impossibilità di parcheggio (1,00-1,25 se a livello inferiore al 1° piano interrato); 0,90-1,30 zone con difficoltà di parcheggio (0,80-1,20 se a livello inferiore al 1° piano interrato); 0,65-0,90 zone con facile possibilità di parcheggio (0,60-0,80 se a livello inferiore al 1° piano interrato);

SENZA BOX-AUTO: 1,00-1,25 zone con facilità di parcheggio; 0,70-1,00 zone con impossibilità di parcheggio.



Si precisa che così come previsto dal punto m) del decreto di nomina dell'esperto estimatore, il valore del prezzo di mercato dell'immobile è stato decurtato di una quantità stabilita nella misura massima del 20% per tenere conto dell'impossibilità di accertarsi tramite sopralluogo delle condizioni in cui si trova l'immobile al suo interno.

In cifra tonda, il valore di mercato della casa terrana è pari ad **€ 23.000,00**

GARAGE SITO IN VIA POZZO MULINO N. 22 - CATANIA (CT)

Il fabbricato in cui è inserito il bene oggetto delle operazioni peritali, si trova in mediocre stato manutentivo, è inserito in un contesto di tipo residenziale/centrale, ragione per cui lo scrivente C.T.U. ha ritenuto congruo stimare un valore medio di mercato pari a:

GARAGE) → 550,00 €/mq

Successivamente, a tali valori sono stati applicati opportuni coefficienti di differenziazione che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media (Tabella 1).

Tabella 1. Coefficienti generali di valutazione immobili.

Coefficienti	Descrizione	Coefficienti	Descrizione
K ₁ = 0,70-1,20	Piano	K ₂ = 0,95-1,10	Tipologia edificio
K ₃ = 0,90-1,10	Stato conservativo immobile	K ₄ = 0,95-1,05	Stato conservativo edificio
K ₅ = 0,95-1,00	Affacci	K ₆ = 1,00-1,05	Spazi condominiali
K ₇ = 0,93-1,00	Esposizione	K ₈ = 1,00-1,03	Appartamento portiere
K ₉ = 0,95-1,10	Altezza soffitti	K ₁₀ = 0,60-1,50	Posto auto
K ₁₁ = 0,95-1,10	Vista		

In particolare nel seguente prospetto sono stati riportati i coefficienti correttivi presi in considerazione:

Coefficienti	Descrizione	Coefficienti	Descrizione
K ₁ = 0,90	Piano	K ₂ = 0,95	Tipologia edificio
K ₃ = 0,95	Stato conservativo immobile	K ₄ = 0,95	Stato conservativo edificio
K ₅ = 1,00	Affacci	K ₆ = 1,03	Spazi condominiali
K ₇ = 1,00	Esposizione	K ₈ = 1,00	Appartamento portiere
K ₉ = 1,10	Altezza soffitti	K ₁₀ = 1,00	Posto auto
K ₁₁ = 1,10	Vista		
Totale	0,962		

Premesso ciò, applicando tali coefficienti alla quotazione di mercato unitaria inizialmente assunta, si ottiene il seguente valore:

GARAGE) → 550,00 €/mq * 0,838 = 460,90 €/mq arrotondato → 500,00 €/mq

All'importo così determinato sarà necessario decurtare un'aliquota come di seguito indicato:

Identificativo corpo	Superficie catastale	Valore unitario corretto	Valore complessivo immobile	Riduzione del 20% del prezzo di mercato	Totale
	(mq)	(€/mq)	(€)	(€)	(€)
Garage sito in Via Pozzo Mulino n. 22 - Catania (CT)	27,00	500,00	13.500,00	2.700,00	10.800,00



Anche in questo caso il valore del prezzo di mercato dell'immobile è stato decurtato di una quantità stabilita nella misura massima del 20% per tenere conto dell'impossibilità di accertarsi tramite sopralluogo delle condizioni in cui si trova l'immobile al suo interno.

In cifra tonda, il valore di mercato del garage è pari ad **€ 11.000,00**.

In definitiva, il valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, risultano di seguito sintetizzate:

Identificativo corpo	Valore stimato (€)
Casa terrana sita in Via Pozzo Mulino n. 22 - Catania (CT)	23.000,00 €
Garage sito in Via Pozzo Mulino n. 22 - Catania (CT)	11.000,00 €
<u>TOTALE</u>	<u>34.000,00 €</u>

* * * *

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Aci Catena (CT), Ottobre 2020.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Zappalà Giovanni

Allegati:

Allegato 0 - Comunicazioni peritali;

Allegato 1 - Verbale di sopralluogo;

Allegato 2 - Documentazione fotografica;

Allegato 3 - Documentazione ipo catastale;

Allegato 4 - Atti notarili;

Allegato 5 - Documentazione urbanistica;

Allegato 6 - Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio; Certificato contestuale di residenza, stato di famiglia;

Allegato 7 - OMI.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

CASA TERRANA SITA IN VIA POZZO MULINO N. 22 - CATANIA (CT)

Il bene in oggetto consiste in un'unità immobiliare posta al piano terra di un fabbricato di antica fattura sito nel Comune di Catania (CT). Dalla lettura dell'atto notarile del 07.05.2007 repertorio 37609 raccolta 20819 (**Allegato 4 - Atti notarili**), e dalla visura catastale (**Allegato 3 - Documentazione ipocatastale**), essa risulta composta di due vani catastali, per una superficie totale incluse le aree scoperte pari a 47,00 mq ed è identificata al N.C.E.U. del Comune di Catania (CT) al Foglio 69 Particella 137 Sub 6 Categoria A/5 Classe 6 Vani 2.

GARAGE SITO IN VIA POZZO MULINO N. 22 - CATANIA (CT)

Il bene in oggetto consiste in un garage sito al piano terra dello stesso fabbricato in cui è ubicata la casa terrana di cui sopra ed ha accesso dalla Pubblica Via Pozzo Mulino n. 22 - Catania (CT). Dalla lettura dell'atto notarile del 07.05.2007 repertorio 37609 raccolta 20819 (**Allegato 4 - Atti notarili**), e dalla visura catastale (**Allegato 3 - Documentazione ipocatastale**), esso risulta pari a 27,00 mq ed è identificato al N.C.E.U. del Comune di Catania (CT) al Foglio 69 Particella 137 Sub 5 Categoria C/6 Classe 7 Consistenza 27,00 mq.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 230/2018 DEL R.G.E.**

CASA TERRANA SITA IN VIA POZZO MULINO N. 22 - CATANIA (CT)

Ubicazione:	Via Pozzo Mulino n. 22 - Catania (CT)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Casa terrana identificata al catasto Fabbricati al Fg. 69, Part. 137, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A5.	Superficie	47,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato all'interno del quale è ubicato l'immobile in oggetto si presenta nel suo complesso in mediocre stato di conservazione.		
Descrizione:	Il bene in oggetto consiste in un'unità immobiliare posta al piano terra di un fabbricato di antica fattura sito nel Comune di Catania (CT). Dalla lettura dell'atto notarile del 07.05.2007 repertorio 37609 raccolta 20819 (Allegato 4 - Atti notarili), e dalla visura catastale (Allegato 3 - Documentazione ipocatastale), essa risulta composta di due vani catastali, per una superficie totale incluse le aree scoperte pari a 47,00 ed è identificata al N.C.E.U. del Comune di Catania (CT) al Foglio 69 Particella 137 Sub 6 Categoria A/5 Classe 6 Vani 2.		

GARAGE SITO IN VIA POZZO MULINO N. 22 - CATANIA (CT)

Ubicazione:	Via Pozzo Mulino n. 22 - Catania (CT)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Casa terrana identificata al catasto Fabbricati al Fg. 69, Part. 137, Sub. 5, Zc. 1, Categoria C6.	Superficie	27,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato all'interno del quale è ubicato l'immobile in oggetto si presenta nel suo complesso in mediocre stato di conservazione.		
Descrizione:	Il bene in oggetto consiste in un garage sito al piano terra dello stesso fabbricato in cui è ubicata la casa terrana ed ha accesso dalla Pubblica Via Pozzo Mulino n. 22 - Catania (CT). Dalla lettura dell'atto notarile del 07.05.2007 repertorio 37609 raccolta 20819 (Allegato 4 - Atti notarili), e dalla visura catastale (Allegato 3 - Documentazione ipocatastale), esso risulta pari a 27,00 mq ed è identificato al N.C.E.U. del Comune di Catania (CT) al Foglio 69 Particella 137 Sub 5 Categoria C/6 Classe 7 Consistenza 27,00 mq.		

