

TRIBUNALE DI CATANIA

VI SEZIONE CIVILE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO C.T.U. Dott. Ing. Salvatore Parisi

Firmato digitalmente da

Salvatore Parisi

T = Ingegnere
SerialNumber = IT:PRSSVT74L04M139T
C = IT

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 1448/2017 R.G. ES.
PROMOSSA DA UNICREDIT

G.E. DOTT.SSA FLORIANA GALLUCCI



Indice

PREMESSA	3
RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI	10
a) <i>Identificazione del bene pignorato</i>	10
b) <i>Verifica dei dati</i>	10
c) <i>Proprietà del bene pignorato</i>	10
d) <i>Provenienza del bene</i>	11
e) <i>Verifica della completezza della documentazione</i>	12
f) <i>Verifica di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli</i>	12
g) <i>Identificazione catastale del bene</i>	12
h) <i>Destinazione urbanistica</i>	13
i) <i>Conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia</i>	13
j) <i>Presenza di immobile abusivo</i>	14
k) <i>Verifica ai fini della domanda di sanatoria</i>	14
l) <i>Presenza di abusi non sanabili</i>	15
m) <i>Verifica di formalità vincoli e oneri di natura condominiale</i>	15
n) <i>Verifica di formalità vincoli e oneri di natura condominiale inopponibili</i>	15
o) <i>Verifica dell'esistenza di diritti di censo, livello o uso civico</i>	15
p) <i>Verifica dell'esistenza di spese condominiali gravanti sull'immobile</i>	15
q) <i>Soggetti che occupano l'immobile</i>	15
r) <i>Descrizione del bene</i>	16
s) <i>Determinazione del valore di stima</i>	19
t) <i>Determinazione del valore di vendita</i>	25



u) Opportunità di vendita in un unico lotto o in più lotti separati.....	26
v) Documentazione fotografica.....	26
w) Valutazione della quota di pertinenza dei debitori esecutati.....	26
x) Beni pignorati in quota.....	26
SCHEDA RIEPILOGATIVA	27
CONCLUSIONI.....	27



PREMESSA

Con Decreto di Nomina notificato il 07/01/2020, l'Ill.mo Sig. G. E. del Tribunale di Catania, Dott.ssa Floriana Gallucci nominava, il sottoscritto Dott. Ing. Salvatore Parisi, con studio tecnico in Zafferana Etnea (CT) via Poggiofelice n° 33, ed iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A6186, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva n. 1448/2017 R.G. Es., promossa da UNICREDIT S.p.A. sottoponendo 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 acquistato 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) In caso di **immobili abusivi**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;
- k) verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a 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.
- l) In caso di immobili abusivi, 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 dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;



- m) verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- n) verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;
- o) verifichi se gli immobili pignorati siano **gravati da censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- p) accerti l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o di manutenzione, di eventuali **spese straordinarie** già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, **lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato**;
- q) 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 (**si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV**).
- r) 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, 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;

- s) **determini il valore di mercato di ciascun immobile** procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);
- t) **tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;**
- u) **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;



- v) *alleghi idonea **documentazione fotografica** esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le “indicazioni” di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*
- w) *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 in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*
- x) *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 tener conto del concetto legale di “incomoda divisibilità”, quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento 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.*



Avvisando il legale del creditore procedente a mezzo PEC (Allegato 1), il Custode Giudiziario a mezzo PEC (Allegato 2), e i debitori esecutati a mezzo Raccomandata A/R (Allegato 3, Allegato 4) all'indirizzo rilevato dai certificati di residenza richiesti in data 09/01/2019 all'Ufficio Anagrafe del Comune di Catania (Allegati alle generalità degli esecutati), l'inizio delle operazioni peritali veniva fissato per il giorno 31/01/2020 alle ore 9:30 sui luoghi per come riportato nel verbale di inizio delle operazioni peritali (Allegato 5).

Alla data stabilita il Sottoscritto CTU con la collaborazione del Dott. Ing. Silvio Torre si è recato sui luoghi ed ha avuto modo di rilevare che l'immobile oggetto di procedura era occupato dalla Sig.ra [REDACTED] e dalla sua famiglia quale affittuaria dei debitori esecutati. Attraverso la fattiva collaborazione della Sig.ra [REDACTED], è stato possibile avere accesso all'immobile e sono state iniziate le operazioni peritali. Erano assenti i debitori esecutati, era assente il Custode Giudiziario perché rinunciataro dell'incarico precedentemente conferito ed erano assenti i legali delle parti.

Si è quindi proceduto al rilievo planimetrico dell'unità immobiliare oggetto della procedura eseguendo le necessarie misurazioni e rilievi fotografici ed annotando quanto utile per l'espletamento dell'incarico. Ultime le operazioni peritali sui luoghi, lo scrivente CTU proseguiva nelle necessarie indagini tecniche ed economiche al fine di assumere tutti gli elementi utili per rispondere ai quesiti formulati.

Con i dati assunti dagli atti e, con le risultanze delle indagini, è stato possibile redigere la presente relazione corredata della relativa documentazione.

È doveroso precisare inoltre, che il sottoscritto CTU ha provveduto a dare tempestiva comunicazione all'Ill.mo Sig. G. E che l'immobile fosse occupato da terzi e che l'affittuario esibiva un documento indicato come contratto di locazione con gli esecutati (Allegato 6).



RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI

a) Identificazione del bene pignorato.

Unità immobiliare (appartamento) sita in Catania (CT), Via delle Margherite n° 32 (già via Galliano, 32), Piano terra, in Catasto Fabbricati al Foglio 69, Particella 16241,

Sub 2.

- **Confini** (proprietà di terzi con riferimento all'estratto di mappa catastale – Allegato 7 - e alle visure catastali dei confinanti – Allegato 8):
 - **Nord:** affaccio su via delle Margherite (ex via Galliano);
 - **Est:** unità immobiliare fg. 69 part.IIa 14567;
 - **Sud:** altro edificio adiacente;
 - **Ovest:** androne comune e unità immobiliare di cui al civico 28 di via delle Margherite (fg. 69 part.IIa 1304 sub 1 – Proprietà ████████).

b) Verifica dei dati.

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano corretti. Il pignoramento colpisce le quote dei debitori eseguiti. È doveroso precisare che nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del pignoramento sono riportati, quali dati catastali dell'immobile, fg 69 part 16241 sub 2 ma, a seguito di operazioni di bonifica di identificativo catastale, l'immobile risulta oggi censito al fg. 69 part. 1304 sub. 2.

c) Proprietà del bene pignorato.

Dall'atto di proprietà (atto di compravendita) acquisito dal sottoscritto C.T.U. (Allegato 9) e, dalla visura catastale storica (Allegato 10) richiesta telematicamente all'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, risulta che il bene oggetto della procedura è di proprietà dei debitori eseguiti ed ha i seguenti dati catastali:



Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	rendita
69	1304 (ex 16241)	2	A/4	5	4,5 vani	€ 178,95
Intestazioni						
[REDACTED]				Proprietà per 1/2		
[REDACTED]				Proprietà per 1/2		

Regime patrimoniale

Dall'atto di compravendita e dalla visura catastale dell'immobile si evince che i debitori eseguiti risultano coniugati in regime di separazione dei beni. Si ritiene opportuno evidenziare che nei certificati di "stato civile" ed allegati alle generalità degli eseguiti non si evincono elementi utili al fine di poter accertare l'unione matrimoniale e dunque il relativo regime patrimoniale.

d) Provenienza del bene.

Dall'atto di compravendita del 18/12/2009 rogato dal notaio Dr. [REDACTED] di Catania con n° 29654 del repertorio e n° 15625 della raccolta, trascritto il 23/12/2009 ai nn. 68421/44702 (Allegato 9), l'immobile è pervenuto agli eseguiti in questa procedura in ragione di ½ ciascuno della proprietà in regime di separazione dei beni fra loro da potere di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED].

Dalla relazione notarile in atti, dalle ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto C.T.U. (Allegato 10) e dagli atti presenti nel fascicolo si rileva che risulta rispettato il principio di continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente alla data del pignoramento.



e) Verifica della completezza della documentazione.

Nessuna segnalazione per incompletezza della documentazione presente nel fascicolo.

f) Verifica di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Come riportato nella relazione notarile presente in atti e dalla ispezioni ipotecarie eseguite in data 14/01/2020 (Allegato 11), in riferimento all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE N. 68422/15471 del 23/12/2009** nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario in Notar ██████████ del 18/12/2009 numero di repertorio 29655/15626.

A favore: Unicredit family financing bank s.p.a. con sede in Milano, Codice fiscale: 05140920017 (Domicilio ipotecario eletto in Milano – via Tortona n. 33)

Contro: ██████████

e ██████████.

- Mutuo di euro 85.000,00, durata 24 anni, ipoteca di euro 127.500,00 – gravante sull'immobile oggetto della procedura esecutiva;

- **TRASCRIZIONE n. 1744/1431 del 15/01/2018** nascente da verbale di pignoramento immobiliare 09/12/2017 Numero di repertorio 13053 – Ufficiale Giudiziario di Catania.

A favore: Unicredit s.p.a. con sede in Roma.

Contro: ██████████

e ██████████.

g) Identificazione catastale del bene.

Dall'esame della visura catastale storica (Allegato 10) richiesta telematicamente dallo scrivente C.T.U. dal sito Web dell'Agenzia delle Entrate di Catania - Servizi Catastali,



l'immobile oggetto della procedura risulta censito in catasto fabbricati del Comune di Catania (CT) al foglio 69, particella 1304 sub 2, Cat. A/4 classe 5, consistenza catastale 4,5 vani, R. C. Euro 178,95 (ex Fg. 69 part. 16241 sub. 2 per bonifica dell'identificativo catastale senza variazione nella categoria, classe, consistenza e rendita catastale). È doveroso precisare che a seguito di variazione della toponomastica l'immobile oggi risulta ubicato in via delle Margherite n° 32 mentre in precedenza la strada era denominata via Galiano sebbene nella visura catastale storica viene riportata via Galliano. La presentazione dell'ultima planimetria catastale dell'immobile in perizia risale al 02/07/2008.

La planimetria catastale (Allegato 12), confrontata in sede di sopralluogo, non risulta conforme allo stato dei luoghi per una diversa distribuzione degli spazi interni e per l'assenza del piano ammezzato (vedi il successivo paragrafo "i) conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia").

Lo scrivente, rilevando lo stato dei luoghi con le relative misure, ha redatto la "planimetria dello stato di fatto" dell'unità immobiliare (Allegato 13).

h) Destinazione urbanistica.

Non attinente perché trattasi di fabbricato.

i) Conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia.

La costruzione dell'unità immobiliare oggetto di procedura è sicuramente antecedente al 1925; infatti da ricerche condotte presso l'archivio storico dell'UTC del Comune di Catania, è emersa l'esistenza di un progetto di sopraelevazione approvato con provvedimento n° 1280 del 26/05/1925 (Allegato 14). Alla luce di quanto appena esposto l'immobile non può essere provvisto di licenza edilizia né di certificato di abitabilità e pertanto se ne esclude la ricerca.

La planimetria storica dell'immobile risale al 26/12/1939 (Allegato 15) e risulta ad oggi conforme allo stato attuale dei luoghi. L'ultima planimetria in atti del 02/07/2008 (Allegato 12)



invece non risulta conforme allo stato dei luoghi per una diversa distribuzione degli spazi interni. Si osserva che tali modifiche, presumibilmente, non siano mai state eseguite stante il fatto altresì che per l'esecuzione delle stesse non risulta sia stato presentato alcuna documentazione agli Uffici competenti (Allegato 16 – Allegato 17). Corre l'obbligo evidenziare che allo stato attuale dei luoghi non risulta la presenza del vano a piano ammezzato riportato nelle planimetrie catastali e di cui non si ha rilevanza ne documentale ne materiale essendo l'eventuale alienazione avvenuta in epoca non definita. Pertanto in considerazione di quanto sopra esposto l'immobile in procedura allo stato attuale risulta urbanisticamente conforme.

j) Presenza di immobile abusivo.

Come detto nel paragrafo precedente "**i – conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia**", l'immobile per come rilevato in sede di sopralluogo presenta regolarità urbanistica.

k) Verifica ai fini della domanda di sanatoria.

Per quanto riportato nel paragrafo "**i – conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia**" è possibile osservare quanto segue:

l'attuale planimetria catastale dell'unità abitativa (Allegato 12) è difforme dall'attuale stato dei luoghi (Allegato 13) per una diversa distribuzione degli spazi interni. Per quanto potuto osservare sui luoghi e dalla documentazione acquisita sembrerebbe che tale diversa distribuzione degli spazi interni non sia mai avvenuta ed anzi lo stato dei luoghi si sia mantenuto conforme alla precedente planimetria catastale (Allegato 15). È doveroso rilevare l'assenza del piano ammezzato e di varchi o accessi che possano condurre ad esso. Per quanto detto finora è necessario il riallineamento catastale della planimetria dell'immobile mediante procedura Doc.Fa. che comporta spese tecniche pari a **€ 500,00**.



l) Presenza di abusi non sanabili.

Per quanto riportato nel paragrafo “**i – conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia**” e seguenti, non si riscontrano abusi edilizi non sanabili.

m) Verifica di formalità vincoli e oneri di natura condominiale.

Non si rilevano formalità di tale natura sull'immobile oggetto di questa procedura.

n) Verifica di formalità vincoli e oneri di natura condominiale inopponibili.

Non si rilevano formalità di tale natura sull'immobile oggetto di questa procedura.

o) Verifica dell'esistenza di diritti di censo, livello o uso civico.

Non si rileva che sull'immobile oggetto della presente procedura gravino diritti di censo, livello o uso civico.

p) Verifica dell'esistenza di spese condominiali gravanti sull'immobile.

Da quanto riferito dall'occupante dell'immobile in fase di sopralluogo non è presente la figura di un amministratore di condominio e la gestione dello stabile avviene di comune accordo tra gli occupanti/proprietari delle unità immobiliari che lo compongono. Pertanto alla data odierna non si rilevano spese fisse di gestione o di manutenzione, né spese straordinarie in previsione.

q) Soggetti che occupano l'immobile.

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava essere “*Occupato da terzo senza titolo*”. Trattasi di occupazione da parte di soggetto che dichiara di occupare l'immobile degli esecutati in forma non gratuita ed esibisce e fornisce, in fase di sopralluogo, copia del documento



indicato come contratto di locazione, ma non fornisce copia delle ricevute del pagamento del canone di locazione ne bollette di pagamento delle utenze. Tale circostanza è stata comunicata all'III.mo G.E. (Allegato 6).

r) Descrizione del bene.

L'unità immobiliare in esame, avente destinazione d'uso residenziale, è ubicata al piano terra di un edificio che sorge lungo il margine della via delle Margherite (Ex via Galiano) ed è costituito da più elevazioni fuori terra con una struttura portante in muratura (foto n° 1, 2). La costruzione, è dotata di un portone centrale affiancato da una apertura per lato a servizio delle rispettive unità immobiliari. Nel caso in esame, l'appartamento oggetto di valutazione è accessibile dal portone di ingresso posto al civico 30 della via delle Margherite (foto n° 3). Dal portone di ferro, si accede all'androne comune (foto n° 4, 5) dove si trova la scala di collegamento con i piani sovrastanti e la porta di accesso all'unità immobiliare (foto n° 6).

L'unità abitativa da stimare ha una consistenza complessiva di due vani, un piccolo ingresso, un bagno, un cortiletto con angolo cottura e un piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala con accesso dallo stesso cortile.

L'unità immobiliare è identificabile dai seguenti confini e dati catastali:

- **Confini** (proprietà di terzi con riferimento all'estratto di mappa catastale – Allegato 7 - e alle visure catastali dei confinanti – Allegato 8):
 - **Nord:** affaccio su via delle Margherite (ex via Galiano);
 - **Est:** unità immobiliare fg. 69 part.IIa 14567;
 - **Sud:** altro edificio adiacente;
 - **Ovest:** androne comune e unità immobiliare di cui al civico 28 di via delle Margherite (fg. 69 part.IIa 1304 sub 1 – Proprietà ██████████).



▪ **Dati Catastali**

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	rendita
69	1304 (ex 16241)	2	A/4	5	4,5 vani	€ 178,95
Intestazioni						
[REDACTED]				Proprietà per 1/2		
[REDACTED]				Proprietà per 1/2		

L'attuale disposizione interna dell'immobile fornisce una superficie utile netta pari a 44,98 mq e misura un'altezza utile massima di 4,30 nei due vani mentre nel bagno misura un'altezza di 2,12 m e nel locale ripostiglio è pari a 1,75 m. Il cortile interno fornisce una superficie utile netta di 10,84 mq.

Al momento del sopralluogo l'unità abitativa risulta essere in condizioni di manutenzione insufficienti e presenta scrostature di intonaco sulle pareti interne ed esterne e pregresse macchie di umidità sul soffitto del Vano 2. L'appartamento presenta, in generale, le seguenti finiture:

- Pavimento con mattonelle di ceramica in tutti gli ambienti;
- Rivestimento con mattonelle di ceramica sopra il piano cottura nel vano 2 (cucina soggiorno);
- Pavimento e rivestimento con mattonelle di ceramica nel bagno;
- Pavimento in battuto di cemento nel cortile;
- Rivestimento con mattonelle di ceramica sopra il piano di lavoro dell'angolo cottura del cortile interno;



- Pareti di tutti gli ambienti rifinite ad intonaco e con pittura al ducotone;
- Porta interna in legno tamburato smaltato tra il vano 1 e il vano 2;
- Porta interna in legno tamburato tra il vano 2 e il bagno;
- Porta di ingresso in ferro;
- Infisso esterno in ferro con vetri nel vano 1 e infisso esterno in alluminio preverniciato bianco con vetrocamera nel vano 2;
- Infisso esterno in legno con vetri ordinari nel bagno;
- Bagno dotato di wc, bidet, lavabo e doccia con sanitari e rubinetteria di qualità ordinaria;
- Impianto elettrico sottotraccia privo di interruttore differenziale e con Interruttori non uniformi e di qualità normale;
- Assenza di impianto citofonico;
- Assenza di impianto telefonico fisso;
- Assenza di utenza gas metano per acqua calda sanitaria e cottura cibi;
- Piano cottura con l'uso di bombola a gas;
- Scaldabagno elettrico per acqua calda sanitaria;
- Assenza di impianto di riscaldamento e assenza di condizionatori a parete.

L'immobile presenta la seguente distribuzione interna:

La porta di accesso all'unità immobiliare (foto n° 6) immette nell'ingresso (foto n° 7) che è direttamente collegato con il vano 2 adibito a cucina soggiorno (foto n° 8, 9, 10, 11). Dal Vano 2, procedendo in senso orario, si accede al vano 1 (foto n° 12, 13) adibito a stanza da letto, al bagno (foto n° 14, 15), e al cortile interno (foto n° 16, 17, 18). Dal cortile interno si accede al locale ripostiglio (foto n° 18, 19).

Tutti i vani utili dell'appartamento, hanno un'apertura diretta verso l'esterno che consente loro di usufruire di una buona aerazione ed illuminazione. Il bagno dispone di una buona distribuzione degli apparecchi sanitari (doccia, lavabo, bidet, e wc) lungo le sue pareti ed è



dotato di una finestra che si affaccia sul cortile interno per l'illuminazione e l'aerazione diretta. Il cortile interno ha una parete parzialmente rivestita con mattonelle di ceramiche ed ospita, un piccolo ripiano con lavello e fornellino a gas adibito ad angolo cottura. Tutti i vani dell'appartamento hanno una forma regolare e, sono dotati di porta esterna di dimensioni tali da assicurare un buon ricambio d'aria. Il vano 1 ha affaccio diretto sulla via delle Margherite mentre il vano 2, adibito a cucina soggiorno, si affaccia direttamente sul cortile interno. Tutti gli ambienti, ad eccezione delle parti piastrelate nel bagno e nel vano 1 hanno pareti rifinite con pittura al ducotone. Tutte le stanze dell'appartamento sono sprovvisti di dispositivi per il riscaldamento o il condizionamento estivo/invernale. All'interno dell'unità immobiliare si riscontrano sul soffitto del vano 1 (foto n° 20) alcune pregresse macchie di umidità provenienti dal soprastante appartamento e alcune scrostature di intonaco alle pareti.

s) Determinazione del valore di stima.

Per effettuare una stima degli immobili in esame, sono stati presi in considerazione due diversi metodi di stima e, successivamente, sono stati mediati i valori ottenuti:

- 1) Metodo sintetico comparativo corretto con coefficienti di merito.
- 2) Metodo di stima a reddito.

Metodo sintetico comparativo corretto con coefficienti di merito.

Determinazione della superficie commerciale

La *superficie commerciale* dell'immobile è stata determinata facendo riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 ed alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate", misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).



I muri perimetrali esterni sono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Nella determinazione della superficie commerciale sono ricomprese, in quota, le superfici delle pertinenze, delle aree scoperte e degli accessori che sono direttamente comunicanti o non direttamente comunicanti con i vani principali.

Per quanto concerne l'omogeneizzazione della superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Alla luce di quanto sopra, la superficie commerciale (Sc) è:

$$Sc = SL \text{ ab.} + S \text{ as}$$

$$Sc = 57,25 \text{ mq} + 1,21 \text{ mq} = 58,46 \text{ mq}$$

SL ab = Superficie lorda dell'unità abitativa = 57,25 mq

S as = Superficie ragguagliata aree scoperte = (12,08 mq x 0,10) = 1,21 mq.

La superficie commerciale complessiva così misurata risulta essere mq 58,46.

Assunzione del valore unitario di stima.

La metodologia utilizzata prevede l'interrogazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferita all'anno 2019 - 1° semestre - ultima disponibile (Allegato 18). Per la zona in esame sono riportati, per la tipologia "*abitazioni di tipo economico*" e, per uno stato conservativo "*normale*", quotazioni di mercato che variano da un minimo di 750,00 €/mq ad un massimo di 1.050,00 €/mq. Ai fini della presente



valutazione, tenuto conto che l'unità immobiliare ha categoria catastale A4 (Abitazioni di tipo popolare) e tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'unità immobiliare, è possibile assumere quale prezzo di mercato **il valore di riferimento di 650,00 €/mq.**

Tale valore, sarà opportunamente corretto con dei coefficienti che tengono conto della zona di ubicazione dell'immobile, delle condizioni dell'edificio in cui si trova l'unità immobiliare e le condizioni dell'unità stessa.

Coefficiente di zona.

Ai fini della presente valutazione si considera come “zona” un intorno territoriale abbastanza prossimo all'edificio dove è sita l'unità immobiliare oggetto di stima.

La zona in esame è costituita da costruzioni simili tra loro (edifici a una o due elevazioni fuori terra) e fa parte di un contesto periferico della città di Catania e, precisamente, si trova nel quartiere popolare San Cristoforo di Catania (Allegato 19).

Nella zona in esame si possono trovare bar, botteghe e piccole attività commerciali ed artigianali in genere e sono presenti nelle vicinanze alcune scuole. La zona è dotata dell'urbanizzazione primaria (acqua, luce, ecc), non è servita da metropolitana e le fermate degli autobus urbani sono situate lungo le vicine via Concordia e via Plebiscito. Non sono presenti cinema e teatri. La zona non presenta elementi estetici predominanti e non sono stati rilevati elementi artificiali (viadotti, tralicci elettrici, ecc) che abbiano un particolare impatto visivo.

Valutando tutti gli elementi considerati è possibile assumere come coefficiente correttivo del valore unitario: **0,93.**

Coefficiente del fabbricato.

L'edificio che ospita l'immobile oggetto di stima si allinea all'asse viario della via delle Margherite e si compone di un unico corpo di fabbrica costituito da più elevazioni fuori terra



con una struttura portante in muratura. La costruzione è dotata di un angusto androne di ingresso comune ma, l'unità immobiliare al piano terra oggetto di perizia dispone anche di un proprio accesso dalla strada.

La composizione architettonica generale dell'edificio non è particolarmente significativa ma, nel suo complesso è gradevole e presenta una simmetria nelle sue parti quale elemento principale e tipico degli edifici dell'epoca. Tale caratteristica, visibile sul prospetto principale, è in parte annientata dalla presenza di una apertura con saracinesca metallica realizzata in epoca certamente successiva alla costruzione dell'edificio. Il prospetto secondario dell'edificio non presenta caratteristiche particolari e significative.

Il portone di ingresso, con struttura in ferro e inserti in vetro, non presenta elementi estetici di particolare menzione e si presenta in buone condizioni.

La conservazione dello stabile, nel suo complesso, si può sintetizzare evidenziando la necessità di interventi di manutenzione ordinaria a breve e medio periodo riguardanti il rifacimento di intonaci di facciata sia sul lato strada che sul lato del cortile interno. L'androne di accesso, si presenta privo di rifiniture e necessita di interventi di manutenzione dovuti alla presenza di scrostature nell'intonaco e al deterioramento delle sottosanti parti della muratura per effetto di fenomeni di umidità di risalita. La scala è interamente rivestita con mattonelle di cemento e scaglietta e si presenta in condizioni ordinarie. Il fabbricato non dispone di impianto ascensore.

Valutando tutti gli elementi considerati è possibile assumere come coefficiente correttivo del valore unitario: **0,93**.

Coefficiente dell'unità abitativa.

L'unità immobiliare si sviluppa su un unico livello al piano terra con accesso dall'androne comune. All'interno dell'appartamento è ben individuabile una separazione netta tra la zona giorno e la zona notte anche se, funzionalmente, non sono ben disimpegnate tra loro. Al



bagno, infatti si accede direttamente dalla cucina-soggiorno (Vano 2). Gli ambienti di cui si compone l'unità immobiliare si presentano di dimensioni ottimali per le normali esigenze abitative e dotati di aperture che consentono di avere una buona illuminazione e ventilazione naturale.

Lo sviluppo delle pareti della cucina consente una sufficiente installazione degli elettrodomestici essenziali. Il bagno, sebbene di altezza inferiore al minimo standard possiede comunque dimensioni accettabili ed è dotato dei necessari sanitari.

L'unità abitativa, esteticamente e qualitativamente, presenta le seguenti caratteristiche: la porta di ingresso è interamente in ferro e priva di rifiniture; tutti gli ambienti sono dotati di porte interne in legno di qualità ordinaria; gli infissi esterni dei vari ambienti dell'abitazione presentano caratteri estetici e qualitativi non di pregio si trovano in discrete condizioni di manutenzione; i rivestimenti murali sono in discrete condizioni di manutenzione anche se sul soffitto del Vano 2 si notano alcune macchie di pregresse infiltrazioni di acqua provenienti dal soprastante appartamento; la pavimentazione è giudicabile come esteticamente discreta, nel bagno si rileva la presenza di un rivestimento delle pareti igienicamente discreto; la cucina-soggiorno (Vano 2) nella zona preparazione e cottura cibi presenta i normali rivestimenti in mattonelle; le rubinetterie sono del tipo monocomando e sono in discrete condizioni; nell'abitazione non sono altresì presenti rifiniture secondarie di valore rilevante e non presenta finiture di particolare pregio; l'unità abitativa è dotata di impianto elettrico ma privo di interruttore differenziale; è dotata di impianto idraulico ed è priva di impianto citofonico, è priva di impianto telefonico fisso e non risulta dotata di impianto di riscaldamento e/o di condizionamento. Si riscontra l'esistenza di uno scaldabagno elettrico installato sulla parete che si affaccia sul cortile interno per la produzione di acqua calda sanitaria.

Valutando tutti gli elementi considerati è possibile assumere come coefficiente correttivo del valore unitario: **0,92**.



Calcolo del coefficiente correttivo globale del valore unitario.

Avendo così determinato per ognuna delle tre realtà che influiscono sul valore dell'immobile il relativo coefficiente, moltiplicando fra loro i valori derivati si ottiene un coefficiente correttivo complessivo pari a: **0,80**.

Calcolo del valore dell'unità immobiliare.

Avendo considerato come valore di riferimento 650,00 €/mq e moltiplicandolo per il coefficiente correttivo di cui sopra è possibile dire che il valore unitario corretto dell'immobile oggetto di stima può essere fissato in 520,00 €/mq.

Tenuto conto della superficie commerciale dell'unità immobiliare che, come sopra detto è pari a 58,46 mq è possibile dire che il più probabile valore di mercato per l'immobile oggetto di stima è di **Euro 30.399,00 in c. t.**

Metodo di stima a reddito.

La metodologia prevede l'interrogazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferita all'anno 2019 - 1° semestre - ultima disponibile (Allegato 18) – che, per la zona in esame, per la tipologia “*abitazioni di tipo economico*” e, per uno stato conservativo “*normale*”, riporta quotazioni dei valori di locazione che variano da un minimo di 2,60 €/mq per mese ad un massimo di 3,70 €/mq per mese. Ai fini della presente valutazione, tenuto conto che l'unità immobiliare ha categoria catastale A4 (Abitazioni di tipo popolare) e tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'unità immobiliare, tenuto conto dello stato generale dell'immobile è possibile assumere quale valore di locazione il valore di riferimento di 2,25 €/mq per mese, ovvero **131,54 €/mese**.



Calcolo del valore dell'unità immobiliare.

1)	Reddito annuo lordo presunto	€ 1.578,48
2)	Spese per imposte assicurazione, oneri di manutenzione straordinaria, ecc (valutati il 25% della quantità di cui al punto precedente)	€ 394,62
3)	Reddito annuo netto presunto	€ 1.183,86

Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al tasso annuo del 4,00%, si ottiene che il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima è di **Euro 29.597,00 in c. t.**

I due metodi applicati hanno portato ad una lieve discordanza dei valori di stima; per quanto detto il valore dell'immobile si ritiene congruo determinarlo come media dei valori ottenuti, pari dunque a € 29.998,00:

VALORE DI STIMA = € 29.998,00 in c.t.

t) Determinazione del valore di vendita.

Il valore di vendita del bene da esecuzione non può coincidere però col valore di stima. Nello specifico, al valore di stima così determinato bisogna detrarre:

- **gli oneri e i costi precedentemente determinati nel paragrafo “k – Verifica ai fini della domanda di sanatoria” che ammontano a Euro 500,00 ottenendo così un valore di stima pari a Euro 29.498,00;**



- gli oneri necessari per l'adeguamento minimo dell'impianto elettrico e la redazione della relativa certificazione che richiede una spesa stimata pari a **€ 400,00**.

Per quanto sopra detto il valore dell'immobile è pari a Euro 29.098,00

Si evidenzia che il periodo di tempo che trascorre tra la valutazione e la vendita, il minore interesse dell'attuale proprietario alla corretta manutenzione dell'immobile stesso, l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, determinano un rischio inerente lo stato del bene che, al momento della vendita può essere diverso da quello verificato durante le operazioni peritali. Per tenere conto di tale rischio si detrae dal valore dell'immobile un valore percentuale pari al 20% ottenendo in definitiva un importo pari a Euro 23.278,40 che si arrotonda a:

VALORE DI VENDITA DA ESECUZIONE IMMOBILIARE = Euro 23.278,00

u) Opportunità di vendita in un unico lotto o in più lotti separati.

Il lotto è unico ed è costituito da un unico immobile.

v) Documentazione fotografica.

La documentazione fotografica è riportata in allegato alla presente.

w) Valutazione della quota di pertinenza dei debitori esegutati.

La quota di pertinenza dei debitori esegutati è in ragione di 1/2 ciascuno.

x) Beni pignorati in quota.

Non sono presenti beni pignorati in quota.



SCHEDA RIEPILOGATIVA

Unità immobiliare sita in Catania (CT), Via delle Margherite n° 32, Piano terra, in Catasto Fabbricati al Foglio 69, Particella 1304, Sub 2, Categoria A/4, Classe 5, Consistenza catastale 4,5 vani, Rendita Catastale € 178,95.

L'unità immobiliare si compone di due vani, un piccolo ingresso, un bagno, un cortile interno con angolo cottura e un ripostiglio con accesso dal cortile interno. L'immobile fornisce una superficie interna utile netta pari a 44,98 mq con un'altezza interna massima nei due vani pari a 4,30 m, mentre nel bagno è pari a 2,12 m e nel ripostiglio è pari a 1,75 m.

VALORE DI VENDITA = € 23.278,00

CONCLUSIONI

Con la presente perizia si è cercato di fornire al G.E. oltre la stima tutti i dati necessari per la vendita dell'immobile oggetto della presente esecuzione. Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte e nei termini quanto richiesto nel mandato si rassegna la presente relazione.

Zafferana Etnea (CT): 08/03/2020

Firmato digitalmente da
Salvatore Parisi

T = Ingegnere
SerialNumber = IT:PRSSVT74L04M139T
C = IT

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Salvatore Parisi

Si riporta di seguito l'elenco degli allegati alla presente relazione:



ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO 1 – Comunicazione dell'inizio operazioni peritali al legale del creditore;
- ALLEGATO 2 – Comunicazione dell'inizio operazioni peritali al Custode Giudiziario;
- ALLEGATO 3 – Comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali all'esecutato 1;
- ALLEGATO 4 – Comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali all'esecutato 2;
- ALLEGATO 5 – Verbale di inizio delle operazioni peritali;
- ALLEGATO 6 – Comunicazioni del CTU;
- ALLEGATO 7 – Estratto di mappa catastale;
- ALLEGATO 8 – Visure catastali dei confinanti;
- ALLEGATO 9 – Titolo di proprietà dell'esecutato;
- ALLEGATO 10 – Visura catastale storica fg. 69 part. 1304 sub. 2;
- ALLEGATO 11 – Visura ipotecaria;
- ALLEGATO 12 – Planimetria catastale fg. 69 part. 1304 sub. 2;
- ALLEGATO 13 – Planimetria di rilievo dello stato di fatto;
- ALLEGATO 14 – Titoli edilizi abilitativi;
- ALLEGATO 15 – Planimetria catastale storica fg. 69 part 16241 sub 2;
- ALLEGATO 16 – Richiesta di accesso agli atti – Comune di Catania (CT);
- ALLEGATO 17 – Esito di accesso agli atti;
- ALLEGATO 18 – Quotazioni immobiliari OMI;
- ALLEGATO 19 – Localizzazione geografica dell'immobile;
- ALLEGATO 20 – Ricevute di pagamento eseguiti.

Documentazione fotografica (da foto 1 a foto 20)

Ricevute di trasmissione perizia: PEC legale Creditore procedente.

Ricevute di trasmissione perizia: PEC Custode Giudiziario.

Ricevute di trasmissione perizia: Raccomandata A/R parti eseguite.



TRIBUNALE DI CATANIA

VI SEZIONE CIVILE

RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
C.T.U. Dott. Ing. Salvatore Parisi

- ALLEGATI ALLA RELAZIONE DEL C.T.U. -

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 1448/2017 R.G. ES.
PROMOSSA DA UNICREDIT

G.E. DOTT.SSA FLORIANA GALLUCCI

