

SILVIO TORRE

Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

CN = TORRE SILVIO
O = Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania/80000750879
T = Ingegnere
C = IT

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 253/2014 R.G. Es.

TRIBUNALE DI CATANIA
SESTA SEZIONE CIVILE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. Dott. Ing. Silvio Torre

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 253/2014 R.G.Es.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 253/2014 R.G. Es.

TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 253/2014 R.G.Es.

Promossa da: Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito S.p.a. - Roma



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Con Decreto di Nomina del 26/02/2016, l'Ill.mo Sign. Giudice Es. Dott.ssa Maria Fascetto Sivillo nominava me sottoscritto Dott. Ing. Silvio Torre, con studio in Catania, Via A. Santangelo Fulci n° 17/B, ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n° 3058, C.T.U. nella Procedura n° 253/2014 R.G.Es., promossa dalla E

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 Titolarità del bene e 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;



Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 253/2014 R.G. Es.

- d) **accerti l'esatta Titolarità del bene e 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° comma della **legge n.ro 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 comunale 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 e 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 (**si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITÀ DI ESPERTO MOD. 4/REV**);

Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 253/2014 R.G. Es.

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, 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 la 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 secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 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 in particolare 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 tener 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.

Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 253/2014 R.G. Es.

Avvisando il legale del creditore procedente a mezzo PEC (Allegato 1) e i debitori esegutati a mezzo raccomandate A/R (Allegato 2), l'inizio formale delle operazioni peritali veniva fissato per il giorno 08/04/2016 alle ore 09,30. In tale data, come trascritto nel Verbale di Inizio Operazioni Peritali (Allegato 3), il sottoscritto C.T.U. si è recato sui luoghi, constatando l'assenza sia del legale del creditore, sia degli esegutati stessi.

Poiché i debitori esegutati avevano regolarmente ricevuto la Raccomandata A/R, avendone firmato la ricevuta di ritorno, in data 11/04/2016 il sottoscritto comunicava all'Ill.mo Sign. Giudice il mancato accesso all'immobile (Allegato 4). In data 27/04/2016, veniva autorizzato l'ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro, per l'accesso forzato all'immobile (Allegato 5).

Il sottoscritto, pertanto, in data 09/05/2016, inoltrava formale "Richiesta di ausilio della Forza Pubblica per accesso forzato" al Comando Polizia Municipale di Santa Maria di Licodia (CT), per competenza, ed al Comando Stazione Carabinieri di Santa Maria di Licodia (CT), per conoscenza (Allegato 6). A seguito di ciò, il sottoscritto C.T.U. concordava con il Comandante della Polizia Municipale, l'accesso all'immobile per il giorno 25/05/2016 alle ore 09,00 ed all'occorrenza anche il giorno successivo 26/05/2016 (Allegato 7), dandone comunicazione per conoscenza anche al Comando Stazione Carabinieri (Allegato 8).

Tali date, inoltre, venivano altresì comunicate, nei termini previsti, ai debitori esegutati con raccomandate A/R del 16/05/2016 (Allegato 9), ed al legale del creditore procedente con PEC in pari data (Allegato 10).

Il giorno 25/05/2016, il sottoscritto C.T.U., coadiuvato da proprio collaboratore ausiliario Dott. Ing. Salvatore Parisi, si è recato sui luoghi e, prendendo atto della fattiva collaborazione dei debitori esegutati, come preannunciato a mezzo fax dal loro legale in data 24/05/2016 (Allegato 11), ha avuto accesso all'immobile senza la necessità di attivare la Forza Pubblica per l'accesso forzato, iniziando quindi le operazioni peritali.

Come trascritto nel relativo Verbale (Allegato 3), si è proceduto con il rilievo dell'unità immobiliare oggetto della procedura, eseguendo le necessarie misurazioni e rilievi fotografici, ed annotando quanto utile per l'espletamento dell'incarico.

Ritenute ultimate le operazioni peritali sui luoghi, lo scrivente C.T.U. esperiva le opportune e necessarie indagini tecniche ed economiche al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato affidatogli.

Con i dati presenti agli atti e con le risultanze ottenute dalle indagini, è stato possibile redigere la presente relazione, corredata della documentazione necessaria.



Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 253/2014 R.G. Es.

RISPOSTE AI QUESITI

a) Identificazione del bene pignorato

Unità Immobiliare sita in Santa Maria di Licodia (CT), Via Vittorio Veneto n° 36, Piano T - 1°, in Catasto Fabbricati al Foglio 19, Particella 470, Subalterno 1, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 5,5 vani, Rendita 238,60.

Confini (proprietà di terzi indicati come da Mappa Catastale e relative Visure) (Allegato 12):

- Nord: Particella 469/3 - Proprietà “ ”
- Est: Via Pubblica - Via Vittorio Veneto
- Sud: Particella 472 - Proprietà “ ”
Particella 473 - Proprietà “ ”
- Ovest: Via Pubblica - Via Archimede

b) Verifica dei Dati

I dati riportati nell'Atto di Pignoramento e nella Nota di Trascrizione risultano corretti.

Il pignoramento colpisce le quote spettanti ai debitori esegutati.

c) Proprietà del bene pignorato

Dalla Visura Catastale (Allegato 13) richiesta dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali, risulta che il bene oggetto della procedura è in comproprietà, in regime di comunione dei beni, tra i signori:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
19	470	1	A/3	5	5,5 vani	€. 238,60
Intestazione						
Vedi nella “Generalità degli Esecutati”				Proprietà per 1/2		
Vedi nella “Generalità degli Esecutati”				Proprietà per 1/2		

d) Titolarità del bene e Provenienza

Come rilevato dalla Relazione Notarile in atti, l'immobile pervenne agli esegutati in questa procedura in ragione di 1/2 di piena proprietà ciascuno, in comunione legale dei beni fra loro, da potere dei Sig.ri _____ per atto

Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 253/2014 R.G. Es.

di compravendita in Catania, Notaio () n. di Repertorio
(), trascritto a Catania in data () ai nn. ()

Dalla Relazione Notarile in atti, inoltre, si rileva che non risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

e) Segnalazioni all'Ill.mo Sign. Giudice Es.

Nessuna segnalazione per incompletezza della documentazione prodotta

f) Iscrizioni o Trascrizioni pregiudizievoli sul bene

Come rilevato dalla Relazione Notarile presente in atti, a carico degli esecutati in questa procedura risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

Ipoteca volontaria, iscritta a Catania il 25/03/2010 ai nn. 6781 R.P. E 20164 R.G., per complessivi Euro 330.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di Euro 110.000,00 ai rogiti del Notaio

rep. () a favore della “ () con sede ()
() e domicilio ipotecario eletto presso la propria sede allo stato i ()
() ed a carico dei signori *esecutati in questa procedura*, gravante sull'immobile censito alla part.470 sub 1 del foglio 19.

Pignoramento immobiliare, trascritto presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Catania il () , a favore della “ ()

() a carico degli *esecutati in questa procedura*.

g) Identificazione catastale del bene

Dall'esame delle Visure Catastali Storiche (Allegato 14), l'immobile oggetto della procedura, in Catasto Fabbricati del Comune di Santa Maria di Licodia (CT) al Foglio 19, Particella 470, Sub 1, risulta derivante dalla soppressione, delle seguenti particelle:

Particella 470, Categoria A/6, Classe 4, Consistenza vani 3

Particella 471, Sub 1, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq. 45,00

Particella 471, Sub 2, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq. 20,00

La presentazione della planimetria catastale della Particella 470, risale al 11/12/1939 (Allegato 15); mentre la presentazione delle planimetrie catastali delle Particelle 471 Sub 1 (Allegato 16) e 471 Sub 2 (Allegato 17), risale al 14/11/1940.

Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 253/2014 R.G. Es.

Le unità immobiliari così identificate, furono soppresse dal 27/06/2007, data in cui è stata eseguita la fusione e l'ampliamento delle stesse, generando appunto la Particella 470 Sub 1. **La Planimetria Catastale (Allegato 18), confrontata in sede di sopralluogo, non è risultata interamente conforme alla situazione dei luoghi per la realizzazione di alcune opere abusive** (Vedi il successivo paragrafo “Conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia”).

Pertanto lo scrivente, rilevando le misure e le relative difformità, ha redatto la “Planimetria dello Stato di Fatto” (Allegato 19).

h) Destinazione Urbanistica del bene

Non attinente perché trattasi di fabbricato.

i) Conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia

L'edificazione dei fabbricati che hanno originato l'attuale unità immobiliare, risale ad un'epoca sicuramente antecedente al 1942, tanto viene confermato dalla data di presentazione delle planimetrie catastali, come riportato al parag. g). Per quanto detto, di tali immobili non si rende necessaria la ricerca di eventuale licenza edilizia.

Nonostante quanto appena detto, risulta altresì necessario rilevare che, da ricerche effettuate presso l'UTC del Comune di Santa Maria di Licodia (CT), per l'immobile individuato con la ex particella 470, risulta presentato un progetto, approvato il 04/02/1968, con il quale si modificava profondamente la distribuzione degli ambienti interni e si eliminava il cortile.

Come già detto, nel 2007, ad opera dei precedenti proprietari, è stata conseguita l'Autorizzazione (n° 13/2007) per parziale cambio di destinazione d'uso, ampliamento e fusione dei suddetti immobili originari, ed è stata quindi presentata la relativa variazione della planimetria catastale.

In epoca più recente, infine, sono state realizzate delle opere di costruzione consistenti in un ampliamento del fabbricato che ha interessato la superficie del terrazzo al primo piano, aumentando così, di fatto, il volume abitabile.

In particolare, il suddetto ampliamento riguarda la realizzazione dei locali al primo piano, attualmente adibiti a soggiorno/pranzo (Foto 29) e cucina (Foto 33), impegnando **una Superficie Utile Netta pari a mq. 42,02**. Inoltre si evidenzia la realizzazione di due sporti (balconi) **per una Superficie Non Residenziale (60% Sup. balconi) complessiva pari a mq. 3,71**. (Vedasi il confronto fra la Planimetria Catastale Allegato 18 e la Planimetria dello Stato di Fatto Allegato 19).

Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 253/2014 R.G. Es.

Dalle ricerche effettuate presso l'UTC del Comune di Santa Maria di Licodia (CT), non si ha riscontro di pratiche edilizie che interessano il suddetto ampliamento, pertanto esse sono prive di *titolo abilitativo*.

Inoltre, poiché l'immobile ricade in Zona B1 di P.R.G., analizzando le Norme di Attuazione dello stesso, si riscontra che le suddette opere risultano *non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici*.

Risulta necessario evidenziare, altresì, che non si ha riscontro dell'esistenza del Certificato di Abitabilità.

- j) Per quanto detto, ai fini della **domanda di sanatoria**, che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, trovandosi l'immobile nelle condizioni previste dall'art. 40, 6° comma della **Legge n. 47/1985 o dell'art. 46, comma 5 del D.P.R. 380/01**, e pertanto sanabile, o condonabile ai sensi del **D.L. 269/2003**, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione) previsti dalle normative vigenti risultano i seguenti:

OBLAZIONE – *Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici*

mq 45,73 x € 100,00/mq. (*immobili residenziali*) = € 4.573,00

ONERI DI CONCESSIONE – *Nuove costruzioni e ampliamenti per numero di abitanti fino a 10.000*

mq 45,73 x € 38,00/mq. = € 1.737,74

SPESE TECNICHE Forfettarie = € 500,00

L'importo totale da pagare a titolo di Sanatoria risulta, pertanto, pari a € 6.810,74

k) Occupazione del bene

Al momento del sopralluogo il bene risultava essere "*occupato dai debitori senza titolo*".

l) Descrizione del bene

Trattasi di un fabbricato di vecchia costruzione, realizzato parte in muratura portante e parte con alcuni elementi strutturali in c.a., costituito da una singola unità immobiliare ad uso abitativo, di tipo economico, composto da un piano terra ed un piano primo, sito nel Comune di Santa Maria di Licodia (CT), in Via Vittorio Veneto n° 36.

Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 253/2014 R.G. Es.

L'unità abitativa ha una consistenza complessiva di cinque vani più un vano adibito ad uso garage, un vano cucina, un ripostiglio, doppi servizi e disimpegni, e si completa con due balconi di affaccio. L'immobile è ubicato in un contesto urbano piuttosto centrale, e più precisamente tra la Via Vittorio Veneto, in cui si trova l'ingresso all'abitazione, e la Via Archimede, strada su cui si affacciano la maggior parte degli ambienti dell'abitazione e da cui si accede al vano adibito ad uso garage.

Confini (proprietà di terzi indicati come da Mappa Catastale e relative Visure) (Allegato 12):

- Nord: Particella 469/3 -
- Est: Via Pubblica -
- Sud: Particella 472 -
Particella 473 -
- Ovest: Via Pubblica -

Dati Catastali

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
19	470	1	A/3	5	5,5 vani	€. 238,60
Intestazione						
Vedi nella "Generalità degli Esecutati"				Proprietà per 1/2		
Vedi nella "Generalità degli Esecutati"				Proprietà per 1/2		

L'attuale disposizione interna dell'immobile fornisce una Superficie Utile Netta pari a mq. 93,99 (Sup. Lorda mq. 119,97) al Piano Terra e pari a mq. 88,60 (Sup. Lorda mq. 113,29) al Piano Primo. I due balconi, uno con affaccio sulla Via Archimede, dunque verso Ovest, ed uno con affaccio sulla Via Vittorio Veneto, dunque verso Est, forniscono una superficie netta complessiva pari a mq. 15,48 (Sup. lorda mq. 16,33).

Al Piano Terra, si misura una altezza utile pari a m. 3,60, ad eccezione del locale wc dove si misura una altezza utile pari a m. 2,75 per la presenza di una soprastante intercapedine ad uso ripostiglio, del vano letto singolo grande dove si misura una altezza utile pari a m. 2,90 e del vano adibito ad uso garage dove si misura una altezza utile pari a m. 3,65.

Al Piano Primo, stante la copertura a falde inclinate, si misura una altezza utile min. pari a m. 2,50 e max pari a m. 3,55 nel vano cucina e soggiorno/pranzo, si misura una altezza utile min. pari a m. 3,10 e max pari a m. 4,25 nel vano 2 non rifinito e una altezza utile min. pari a m. 2,90 e max. pari a m. 4,05 nel vano 1 non rifinito.

Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 253/2014 R.G. Es.

Al momento del sopralluogo, lo stato di conservazione dell'immobile risulta discreto, in generale la copertura con tetto a falde risulta essere stata totalmente rifatta in epoca recente (Foto 1, 2, 3), mentre i prospetti esterni (Foto 4, 5, 6) e (Foto 7, 8, 9, 10) necessitano di qualche opera di manutenzione, in particolare va realizzata la finitura delle facciate previa sarcitura delle lesioni presenti e l'impermeabilizzazione e pavimentazione dei balconi.

Internamente, ad eccezione del vano al piano terra adibito ad uso garage e di due ambienti al piano primo, non abitati e totalmente da rifinire, l'immobile risulta essere in discrete condizioni di manutenzione e presenta, in generale, le seguenti finiture:

- pavimento a tappeto realizzato in mattonelle di ceramica;
- cucina con parete, lungo il piano di lavoro, maiolicata;
- bagno con pareti maiolicate, dotato di servizi (momentaneamente senza bidet) e vasca al piano terra;
- bagno con pareti maiolicate, dotato di servizi e box doccia al piano primo;
- pareti intonacate e rifinite (idropittura, ducotone, carta da parati, ecc.);
- soffitti intonacati e rifiniti al piano terra ad eccezione del vano adibito ad uso garage dove la struttura in legno a vista deve essere rifinita; travatura a vista e ben rifinita della copertura in tutto il piano primo;
- scala principale di comunicazione tra il piano terra ed il piano primo rifinita in marmo;
- scala secondaria di comunicazione tra il locale adibito ad uso garage al piano terra ed il piano primo, attualmente in legno grezzo da rifinire;
- portoncino di ingresso in scatolato di ferro ed inserti in vetro;
- infissi esterni in alluminio preverniciato con vetrocamera, dotati di persiane anch'esse in alluminio preverniciato, ad eccezione della finestra del vano letto singolo piccolo e del locale wc, al piano terra, dotate di avvolgibile in pvc, nonché delle finestre del vano letto singolo grande e del vano adibito ad uso garage al piano terra e del vano 2 non rifinito al piano primo, che sono in legno con scuri e grata in ferro esterna;
- saracinesca in lamiera di ferro, del vano adibito ad uso garage;
- porte interne in legno tamburato con finitura tipo legno;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto citofonico;
- utenza gas metano per acqua calda sanitaria e cottura cibi;
- assenza impianto telefonico per linea fissa;
- assenza impianto di riscaldamento.

Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 253/2014 R.G. Es.

L'immobile presenta la seguente distribuzione interna:

la porta d'ingresso (Foto 11) comunica con un corridoio di distribuzione (Foto 12) da cui si accede, sulla destra, a due camere da letto, una singola che si affaccia sulla Via Vittorio Veneto (Foto 13) e l'altra matrimoniale che si affaccia sulla Via Archimede (Foto 14, 15) e ad un ripostiglio (Foto 16, 17) privo di aperture verso l'esterno.

Sul fondo del corridoio si apre una porta frontale (Foto 18) che da accesso al bagno (Foto 19, 20), con finestra su Via Archimede, ed una porta a sinistra (Foto 21) che da accesso ad una seconda camera da letto singola (Foto 22, 23), con affaccio sempre su Via Archimede.

Da quest'ultima stanza si ha accesso infine anche al vano adibito ad uso garage, il quale ha l'accesso carrabile sulla Via Archimede (Foto 24, 25, 26).

Sempre dal corridoio di distribuzione, tramite una scala a due rampe (Foto 12, 27), si accede al Piano Primo. Nel pianerottolo intermedio vi è l'accesso all'intercapedine ad uso ripostiglio soprastante il bagno.

La scala sbarca nella zona giorno (Foto 28) composta da una zona soggiorno/pranzo (Foto 29, 30) che si affaccia tramite un balcone sulla Via Archimede (Foto 31, 32), e da una zona cucina (Foto 33, 34) che si affaccia tramite balcone sulla Via Vittorio Veneto (Foto 35, 36).

Dalla zona soggiorno/pranzo si accede, tramite un vano di disimpegno senza aperture e totalmente non rifinito (Foto 37, 38, 39), al bagno con affaccio su Via Archimede (Foto 40, 41, 42). Nella zona più ampia di questo disimpegno, si ha l'accesso ad un altro vano totalmente non rifinito con affaccio anch'esso sulla Via Archimede (Foto 43), e dal quale si accede tramite una scala in legno grezzo (Foto 44, 45) al sottostante vano adibito a garage.

m) Valutazione del bene

La formulazione del giudizio di stima può fondarsi su diversi procedimenti, che rappresentano ciascuno una diversa modalità per arrivare alla determinazione del valore di mercato del bene in esame.

La valutazione, pertanto, sarà effettuata tenendo conto di due metodi di stima e mediando i valori ottenuti.

Metodo Sintetico Comparativo corretto con coefficienti di merito

Determinazione della Superficie Commerciale

La misurazione della *Superficie Commerciale* è stata eseguita, come previsto da tutti gli standard italiani, al lordo della superficie coperta dai muri perimetrali e per metà di quelli di confine con un max di 25 cm., nonché al lordo dei tramezzi interni.



Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 253/2014 R.G. Es.

Ad essa, inoltre, va aggiunta la superficie lorda dei balconi nella misura del 30% fino a mq. 25,00 e nella misura del 10% per la quota eccedente.

Superficie Commerciale = Sup. lorda P.T. + Sup. lorda P.1° + 0,30 Sup. lorda balcone 1 +
+ 0,30 Sup. lorda balcone 2

Sup. lorda P.T. = mq. 119,97

Sup. lorda P.1° = mq. 113,29

Sup. lorda balc. 1 = 0,30 x mq. 6,65 = mq. 2,00

Sup. lorda balc. 2 = 0,30 x mq. 9,68 = mq. 2,90

La Superficie Commerciale Complessiva, così misurata, risulta essere di mq. 238,16.

Assunzione del Valore Unitario di Stima

La Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell' Agenzia delle Entrate di Catania, riporta quale Tipologia Prevalente per la zona in esame "Abitazioni di tipo economico", con valori di mercato (aggiornati al secondo semestre 2015) che variano da un minimo di €. 490,00 ad un massimo di €. 650,00 al metro quadrato (Allegato 20)

Ai fini della presente stima, considerato che l'immobile in oggetto ha come categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), tenuto conto dell'epoca approssimativa di costruzione dell'unità immobiliare e delle sue variazioni, tenuto conto dello stato generale dell'immobile, possiamo assumere quale prezzo medio di mercato, **il Valore Unitario di €. 570,00 al metro quadrato.**

Tale valore sarà adeguato, come detto, con coefficienti di merito in base alle caratteristiche specifiche dell'unità immobiliare oggetto della stima e che saranno descritte nel dettaglio partendo dalla zona, per poi passare all'esame del fabbricato nel suo insieme e quindi all'unità abitativa vera e propria.

Caratteristiche specifiche della zona ove è sita l'unità immobiliare

L'unità immobiliare in esame, avente ingresso dalla Via Vittorio Veneto al civico 36, rispetto alla zona ove è situata, è posta in posizione piuttosto centrale, non lontana da strade di discreta importanza del paese nelle quali si riscontra la presenza di esercizi commerciali di varia natura, ed è dotata della necessaria urbanizzazione primaria quale acqua, luce, telefono, gas, ecc..

La zona non presenta elementi estetici predominanti nè sono presenti scorci caratteristici particolari, ma non sono stati neanche rilevati elementi artificiali che abbiano un particolare impatto visivo.



Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 253/2014 R.G. Es.

Tali caratteristiche, pertanto, non incidono in maniera determinante ed apprezzabile sul valore dell'immobile, ma dal punto di vista abitativo, risulta comunque sufficientemente interessante.

Valutando tutti gli elementi considerati, possiamo assumere come parametro di rivalutazione del valore unitario, un coefficiente di maggiorazione del valore medesimo pari a: **1,05**.

Caratteristiche specifiche del fabbricato nel suo complesso

Il giudizio sulla qualità degli elementi architettonici che costituiscono l'immobile, può essere così sintetizzato: la facciata principale, come pure le secondarie, non presentano particolare valore architettonico risultando totalmente sprovviste di elementi decorativi e di finitura, né elementi significativi di spicco; la composizione architettonica generale dell'edificio non è particolarmente significativa.

La conservazione dell'edificio, nel suo complesso, si può sintetizzare evidenziando la necessità di interventi di manutenzione ordinaria quali la finitura e ricoloritura dei prospetti previa sarcitura delle lesioni presenti; l'impermeabilizzazione e la pavimentazione dei balconi; la tinteggiatura delle ringhiere e del portoncino d'ingresso.

Valutando tutti i parametri presi in considerazione possiamo ottenere un coefficiente di svalutazione del valore unitario pari a: **0,90**.

Caratteristiche specifiche dell'unità abitativa

Le caratteristiche funzionali possono essere così riassunte: l'illuminazione naturale dell'alloggio, analizzandola in più parti del medesimo, può essere giudicata nel suo complesso come sufficiente per le ordinarie esigenze abitative; esso risulta altresì, essere ventilato in maniera normale, garantendo quindi un idoneo ricambio d'aria; gli ambienti, o zone, destinate alle attività giornaliere sono scarsamente soleggiati; la dimensione dei vani è buona, in quanto essi risultano consoni alle normali esigenze abitative; durante l'esame della funzionalità dell'abitazione sono stati rilevati due ambienti attualmente non utilizzabili perché totalmente privi di qualsivoglia rifinitura; gli ambienti dell'abitazione non sono disposti in maniera canonica e ordinaria (zona notte al Piano Terra); i bagni risultano dotati dei necessari sanitari; lo sviluppo perimetrale delle pareti della cucina è normale, la sua geometria consente l'installazione di tutti gli elettrodomestici essenziali.

L'alloggio esteticamente presenta le seguenti valutazioni: la porta d'ingresso all'abitazione non presenta caratteri estetici di rilievo; le porte interne all'abitazione sono di qualità e forma estetica ordinaria; i rivestimenti murali di finitura sono di ordinaria fattura; la

Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 253/2014 R.G. Es.

pavimentazione è giudicabile come esteticamente accettabile; sia nei bagno che nella cucina si rileva la presenza di un rivestimento delle pareti accettabile; la rubinetteria dei sanitari e i sanitari presenti nell'abitazione sono di qualità e valore estetico sufficiente; gli infissi nelle varie stanze dell'abitazione hanno caratteri estetici e qualitativi molto buoni ma non di pregio; buona parte delle placche elettriche sono di qualità e forma scadente; non sono presenti nell'abitazione, elementi architettonici o rifiniture secondarie di particolare valore. L'unità abitativa è dotata di normale impianto elettrico, idraulico e citofonico; è, inoltre, servita da impianto del gas con tubazione esterna generale. Non risulta, invece, dotata di impianto di riscaldamento e/o di condizionamento, né di impianto telefonico fisso. Considerati tutti gli aspetti dell'unità abitativa analizzati sino a questo punto si ottiene un coefficiente di svalutazione del valore unitario pari a: **0,95**.

Calcolo del Coefficiente Correttivo Globale del Valore Unitario

Abbiamo analizzato, in questa fase della stima, le tre realtà che influiscono sul valore dell'immobile e cioè: la zona, il fabbricato nel suo complesso e l'unità abitativa vera e propria, determinandone per ognuna il coefficiente di svalutazione o di rivalutazione relativo. Moltiplicando, a questo punto, fra loro i valori derivati, otteniamo il **coefficiente correttivo complessivo: 0,90**.

Calcolo del Valore dell'unità immobiliare

Avendo considerato come valore di riferimento medio la cifra di Euro 570,00/mq. e moltiplicandola per il coefficiente correttivo di cui sopra, possiamo dire che il valore unitario corretto per l'immobile oggetto di stima può essere fissato in €/mq. 513,00.

Tenuto conto della superficie commerciale dell'unità immobiliare che come sopra detto, è quantificabile in mq. 238,16, possiamo dire che il più probabile valore di mercato per l'immobile oggetto di stima è di **Euro 122.176,00 in c.t.**

Stima a reddito

La Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Catania, riporta per la Tipologia Prevalente per la zona in esame "Abitazioni di tipo economico", valori di locazione (aggiornati al secondo semestre 2015) che variano da un minimo di €/mq. 1,7 per mese ad un massimo di €/mq. 2,3 per mese (Allegato 20).

Ai fini della presente stima, tenuto conto della tipologia dell'immobile, della zona in cui si trova e dello stato generale dello stesso, possiamo assumere quale valore di locazione, il **Valore Unitario di €/mq. 2,1 x mese**, ovvero €. 500,00/ mese in c.t..

Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 253/2014 R.G. Es.

Calcolo del Valore dell'unità immobiliare

1	Reddito Annuo Lordo presunto	€. 6.000,00
2	Spese per imposte, assicurazioni, oneri di manutenzione straordinaria, ecc. (valutati il 25% di 1)	€. 1.500,00
3	Reddito Annuo Netto presunto	€. 4.500,00

Dal Reddito Annuo Netto così ricavato, capitalizzato al tasso del 4%, otteniamo che il più probabile valore di mercato per l'immobile oggetto di stima è di **Euro 112.500,00**.

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:

VALORE DI STIMA = €. 117.338,00

Alla stima effettuata dovrà essere detratto l'importo della Sanatoria valutato complessivamente in €. 6.810,74

Pertanto il valore dell'immobile risulta pari a: €. 117.338,00 - €. 6.810,74 = €. **110.527,26**

Il valore di stima, però, non può coincidere col Valore di Vendita del bene da esecuzione.

Infatti, 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 in corso di accesso.

Per tenere conto di tale rischio, si detrae dal valore dell'immobile un valore percentuale pari al 10% ottenendo in definitiva un importo pari a €. 99.477,00 che si arrotonda a

VALORE DI VENDITA da esecuzione immobiliare = €. 99.500,00

n) Vendita del bene

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

o) Documentazione fotografica del bene

La documentazione fotografica è riportata in allegato alla presente.

Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile*Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 253/2014 R.G. Es.***p) Valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato**

Le quote di pertinenza dei debitori esecutati sono in ragione di 1/2 indiviso ciascuno.

q) Beni pignorati in quota

Non sono presenti beni pignorati in quota.

ASTE GIUDIZIARIE.it **SCHEDA RIEPILOGATIVA**

Unità Immobiliare sita in Santa Maria di Licodia (CT), Via Vittorio Veneto n° 36, Piano T - 1°, in Catasto Fabbricati al Foglio 19, Particella 470, Subalterno 1, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 5,5 vani, Rendita 238,60.

L'unità abitativa ha una consistenza complessiva di cinque vani più un vano adibito ad uso garage, un vano cucina, un ripostiglio, doppi servizi e disimpegni.

L'immobile fornisce una Superficie Utile Netta pari a mq. 93,99 (Sup. Lorda mq. 119,97) al Piano Terra e pari a mq. 88,60 (Sup. Lorda mq. 113,29) al Piano Primo.

L'immobile si completa con due balconi di affaccio di complessiva superficie netta pari a mq. 15,48 (Sup. lorda mq. 16,33).

Valore di vendita = € 99.500,00

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 aver espletato in ogni sua parte e nei termini quanto richiesto nel mandato, si rassegna la presente relazione.

Catania 30/06/2016

Il C.T.U.
Dott. Ing. Silvio Torre

Si riporta di seguito l'Elenco degli Allegati alla presente Relazione: