

TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 401/2013

CREDITORE PROCEDENTE UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.

CONTRO

DEBITORE ESECUTATO



G. E. DOTT.SSA FLORIANA GALLUCCI

ESPERTO PER LA STIMA

DOTT. ARCH. MARIA GUARDIA MANULI



Sommario

1. Premessa	- 3 -
2. Immobili sottoposti a pignoramento	- 9 -
3. Risposte ai quesiti in mandato	- 9 -
3.a) Identificazione esatta dei beni pignorati	- 9 -
3.b) Verifica della correttezza dei dati.....	- 10 -
3.c) Verifica della proprietà dei beni	- 11 -
3.d) Accertamento dell'esatta provenienza dei beni	- 11 -
3.e) Completezza della documentazione prodotta	- 13 -
3.f) Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli da cancellare alla vendita	- 13 -
3.g) Identificazione catastale.....	- 14 -
3.h) Acquisione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica.....	- 14 -
3.i) Conformità urbanistico-edilizia	- 14 -
3.j) Sanabilità abusiva	- 16 -
3.k) Vincoli locativi.....	- 16 -
3.l) Descrizione del bene	- 16 -
3.m) Determinazione del valore.....	- 19 -
3. n) Metodologia di vendita - lotti.....	- 22 -
3.o) Documentazione fotografica e catastale	- 22 -
3.p) Bene indiviso	- 22 -
3.q) Più beni pignorati in quota.....	- 22 -
4. Conclusioni	- 22 -
5. Allegati.....	- 23 -



TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione tecnica dell'esperto Arch. Maria Guardia Manuli inerente la causa n° **401/2013**, promossa da **Unicredit Credit Management Bank S.P.A.** contro il **debitore esecutato**.

1. PREMESSA

Con ordinanza del 16/06/2015 del G.E. dott.ssa Floriana Gallucci, la sottoscritta Maria Guardia Manuli veniva convocata a presentarsi dinanzi al Giudice per l'affidamento della Procedura Esecutiva Immobiliare, il giuramento di rito e la formulazione dei quesiti. In data 14 luglio 2015 la sottoscritta si presentava davanti al giudice e formulato il giuramento di rito, veniva nominato Esperto per la stima dei beni pignorati della Procedura Esecutiva Immobiliare in oggetto, e venivano posti 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 note di trascrizione), 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. Verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

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 ad un completo accertamento per l'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, 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 autorizzativo, 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, in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa, altrimenti, la verifica sull'eventuale 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; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, c. 6 della L.

47/1985 o dell'art. 46 c. 5 D.P.R. 380/01, specificando il costo per il conseguimento della sanatoria; chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o

meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

- k) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD.4/REV);*
- 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 zoni confinanti.*

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.), la tipologia e 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. Informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

m) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria. Per determinare il valore di mercato si proceda al calcolo della superficie dell'immobile specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura del 20%), 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;

n) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

o) allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una

foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale 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 salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tenere conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'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.



La data d'inizio delle operazioni peritali veniva fissata, convocando il debitore tramite Posta raccomandata A/R e il creditore tramite PEC, in data 07/08/2015 alle ore 10:00 presso l'appartamento pignorato (Cfr. All. 1 – All. 2 – All. 3).

Nel luogo e nell'ora prefissata dell'incontro, con la **presenza degli occupanti** si è proceduto all'accesso negli immobili eseguendo diverse fotografie e i rilievi necessari all'esecuzione del mandato, e alla fine delle stesse, è stato redatto il verbale di secondo sopralluogo (Cfr. All. 4).

Contemporaneamente e successivamente venivano esperite le ulteriori indagini al fine di espletare compiutamente il mandato conferito dal G.E.. Le risultanze ottenute vengono rassegnate nel presente elaborato, corredate dalla documentazione necessaria.



2. IMMOBILI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO

Oggetto di pignoramento immobiliare è l'intera proprietà del seguente immobile:

- 1) **Fabbricato sito in Catania via Fortino Vecchio n° 79**, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Catania al **foglio 69, particella 13100, subalterno 2.**

3. RISPOSTE AI QUESITI IN MANDATO

3.A) IDENTIFICAZIONE ESATTA DEI BENI PIGNORATI

Trattasi di un appartamento posto all'interno di un fabbricato edilizio composto di cinque piani fuori terra e un piano seminterrato destinati a civile abitazione. Il fabbricato è sito in via Fortino Vecchio n° 79, in una zona semi-



centrale del comune di Catania.

L'appartamento si trova al piano terra, ed è composto da 1 vano più cucina e accessori.



DATI CATASTALI

In catasto i beni pignorati sono così identificati:

	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
	Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Immobile		69	13100	2	1		A/4	7	3,5 vani	Euro 189,80 L. 367.500
Indirizzo	VIA FORTINO VECCHIO N. 77, piano T									

Di proprietà del debitore per 1/1 in regime di separazione dei beni.

CONFINI

Confrontando i dati emersi dal sopralluogo con quelli emersi dagli atti e dai documenti prodotti, si evince che i confini esatti sono i seguenti:
l'appartamento confina a Nord con via Fortino Vecchio, a Sud con cortile interno condominiale, a Est con altra unità immobiliare e a Ovest con androne e scala condominiale.

CONFORMITÀ DEI DATI

Analizzando i dati catastali prodotti, si è constatato che vi sono delle **difformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto**, che verranno meglio specificate nel paragrafo *g. identificazione catastale*.

3.B) VERIFICA DELLA CORRETTEZZA DEI DATI

Dopo aver analizzato la documentazione prodotta e i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, è stato accertato che il pignoramento ha colpito quote spettanti al debitore e che c'è corrispondenza



tra l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione.



3.C) VERIFICA DELLA PROPRIETÀ DEI BENI

Secondo quanto indicato sull'atto di vendita, alla data di acquisto il debitore è coniugato in regime di separazione dei beni e compra l'intera proprietà dell'immobile.



Pertanto, le proprietà in capo al debitore sono: la piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento.

3.D) ACCERTAMENTO DELL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI

L'immobile è pervenuto al debitore esecutato per atto di vendita del 02/07/2008, notaio Francesco Mazzullo, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania il 08/07/2008 ai NN. 41409/27111, a favore del debitore esecutato e contro [redacted] nata a [redacted]

Alla parte alienante, l'immobile è pervenuto per atto di vendita del 12/04/2007, notaio Giuseppe Seminara, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania il 26/04/2007 ai NN. 30494/17476, a favore di [redacted] nata a [redacted] il [redacted] e contro [redacted] nata a [redacted] il [redacted]

Alla signora [redacted] l'immobile era pervenuto per atto di vendita del 04/01/2006, notaio Giuseppe Seminara, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania il 20/01/2006 ai NN. 4109/2316, a favore di [redacted] nata a [redacted] e contro [redacted] nata a [redacted]

Alla signora [redacted] l'immobile era pervenuto per atto di vendita del



03/05/2005, notaio Carmela Portale, trascritto presso la Conservatoria dei RR.

Il. di Catania il 10/05/2005 ai NN. 31988/17888, a favore di [redacted] nata

a [redacted] e contro i coniugi [redacted] nato a [redacted]

[redacted] e [redacted] nata a [redacted]

Ai coniugi [redacted] l'immobile era pervenuto per atto di vendita del

16/03/1990, notaio Sebastiano Leotta, trascritto presso la Conservatoria dei

RR. Il. di Catania il 23/09/1990 ai NN. 12457/9898, a favore dei coniugi [redacted]

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il

[redacted] e contro [redacted] nata a [redacted] il [redacted]

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] [redacted] nato [redacted] il

[redacted] [redacted] nato a [redacted] e [redacted]

nato a [redacted] Si precisa che con il presente atto i signori [redacted]

[redacted] [redacted] e [redacted]

vendono ciascuno la loro quota indivisa in ragione di 1/6 ciascuno. La

rimanente quota indivisa in ragione di 1/6 appartiene al compratore stesso

[redacted]. Dall'atto si evince che le quote indivise di 1/6 erano pervenute ai

venditori e al compratore in forza di **successione legittima del padre** [redacted]

[redacted] deceduto in [redacted] giusta Denuncia di Successione

presentata all'Ufficio Registri di Catania e classificata al n° 36, Vol. 1212 ed in

parte in forza di **successione legittima della madre** [redacted] deceduta

in [redacted] il [redacted], giusta Denuncia di Successione presentata all'Ufficio

Registri di Catania e classificata al n° 18, Vol. 2447 ed a seguito di Riunione di

Usufrutto in morte della predetta signora [redacted] giusta Riunione di

Usufrutto presentata all'Ufficio Registri di Catania e classificata al n° 1, Vol.

168. Da quest'ultimo atto si evince che "Nella vendita sono stati compresi (...)



anche un serbatoio per l'acqua potabile ubicato in locale comune".

Dalla documentazione agli atti e dagli accertamenti effettuati dall'esperto, è stata verificata la continuità delle trascrizioni alla data del pignoramento.

3.E) COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA

Tra la documentazione prodotta non sono state riscontrate mancanze.

3.F) ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE ALLA VENDITA

Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

Vincoli e Oneri Giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Come da Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-catastale del notaio M.A. Messina, presente in fascicolo e aggiornata alla data del 25/08/2013, e come da **ispezione ipotecaria dell'immobile** (Cfr. All. 5) effettuata dallo scrivente presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania **in data 27/08/2015** e riferita al periodo che va dal 01/10/1990 al 26/08/2015, sull'immobile gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Pignoramento immobiliare del 22/03/2013**, Tribunale di Catania, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania il giorno 14/06/2013 al n° 33402 del Registro Generale e al n° 27336 del Registro Particolare, a favore di Unicredit Credit Management Bank S.p.A. con sede in Verona e contro il debitore esecutato.
- **Ipoteca volontaria del 02/07/2008**, nascente da atto di mutuo, iscritta

presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania il giorno 08/07/2008, ai NN.

41410/7829, a favore di BANCA PER LA CASA S.p.A. con sede in Milano e

contro il debitore esecutato + un debitore non datore di ipoteca.



3.G) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto della perizia, come da visura storica e planimetrie catastali

allegate (Cfr. 6 - All. 7 - All. 8) è individuato al N.C.E.U. del comune di Catania

con i seguenti dati:



	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
	Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Immobile		69	13100	2	1		A/4	7	3,5 vani	Euro 189,80 L. 367.500
Indirizzo	VIA FORTINO VECCHIO N. 77, piano T									

Si precisa che, come già argomentato nel paragrafo *Identificazione esatta dei beni pignorati*, vi sono delle **difformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto**, dovute sia ad un aumento delle superficie utile sia a piccole variazioni della distribuzione interna. Poiché tali difformità possono incidere sulla rendita catastale **si ritiene necessario provvedere alla correzione prima della vendita.**



3.H) ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Considerato che trattasi di fabbricati, non è stato necessario acquisire o

aggiornare il certificato di destinazione urbanistica.



3.I) CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Dalle indagini effettuate, prima presso il Catasto e la Conservatoria dei RR. II. di



Catania poi presso l'Ufficio Tecnico del comune di Catania, si evince che l'intero complesso comprendente le porzioni immobiliari pignorate è stato realizzato secondo:

- **Provvedimento n° 137** rilasciato dal Sindaco del Comune di Catania in data

12/07/1954;

- Progetto esecutivo n° **217/1955;**

- Successiva variante approvata con **Provvedimento n° 442** rilasciato dal Sindaco del Comune di Catania in data **13/12/1955.**

Dell'edificio sono stati rilasciati **due certificati di abitabilità** (n° 184 del 08/07/1955 e n° 316 del 15/12/1955) **che non interessano le porzioni immobiliari pignorate.**

In sede di sopralluogo **l'esperto ha rilevato uno stato dei luoghi diverso da quanto risultante sulla planimetria catastale e sul provvedimento autorizzativo.** Tali difformità consistono in (Cfr. All. 9):

- 1) *aumento della superficie utile e del volume;*
- 2) *cambio della destinazione d'uso di una porzione dell'immobile;*
- 3) *lievi modifiche della distribuzione interna.*

Dal confronto con gli atti prodotti al comune e al catasto è stato desunto che la difformità 1 è presente solo sugli atti catastali (così come indicato nel paragrafo *g. identificazione catastale*) e non sul provvedimento autorizzativo.

Per quanto concerne la difformità 2, dagli atti si deduce che l'intervento sia stato realizzato tra il 1955 e il 1961 (data di presentazione della planimetria catastale), pertanto, non esistendo procedura per il cambio di destinazione d'uso, si desume che tale intervento non può essere considerato abusivo.

Per quanto riguarda la difformità 3 dagli atti si deduce che l'intervento sia

stato realizzato prima del 1967, pertanto, tale intervento non può essere considerato abusivo.

Dalle considerazioni effettuate, quindi, **l'immobile è regolare dal punto di vista urbanistico.**



3.J) SANABILITÀ ABUSIVA

Secondo quanto descritto nel paragrafo precedente, le trasformazioni effettuate non sono da considerarsi abusive, pertanto l'immobile risulta regolare dal punto di vista urbanistico.



3.K) VINCOLI LOCATIVI

Secondo quanto dichiarato dagli occupanti in sede di sopralluogo (Cfr. All. 4) e come da istanza al G.E. depositata in data 26/08/2015, **attualmente l'immobile è occupato da terzi senza titolo.**



3.L) DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene pignorato è compreso all'interno di un **edificio** sito in **via Fortino Vecchio angolo via delle Calcare e via Geremia**, in una zona semi-centrale del comune di Catania.

Il **COMPLESSO** è inserito in una zona a carattere prevalentemente residenziale e prospetta su tre vie pubbliche e da un lato confina con altri edifici.

In prossimità dell'immobile sono presenti i principali servizi quali posta, farmacie e negozi di vicinato, qualche attrezzatura scolastica, ma manca di uffici e servizi pubblici. La zona soffre, infatti, di diversi disagi dovuti alla mancanza di parcheggi, piazze, parchi e centri di ritrovo per giovani e anziani.



Nelle estreme vicinanze del complesso è presente, anche, la linea di trasporto pubblico urbano.

Il complesso è composto da un unico corpo di fabbrica cinque piani fuori terra e un piano seminterrato destinato a civile abitazione.

L'ingresso al complesso avviene da un portone in ferro al il civico n° 79 di via Fortino Vecchio, che dà accesso direttamente nell'androne e nella corte interna da cui si dipartono tre corpi scala condominiali.

L'intero complesso è stato realizzato intorno al 1955. La struttura è mista, in muratura portante e cemento armato, con solai in latero-cemento e tamponature in muratura. I tetti di copertura sono in parte a falda ed in parte a terrazza. La facciata, sia interna sia esterna, è rivestita con intonaco, i balconi hanno parapetto in profilati di ferro. L'androne condominiale è rivestito a pavimento e a parete (fino all'altezza di 1,20 m ca) con piastrelle in gres, il cortile condominiale è in battuto di cemento.

Il complesso si presenta non in buone condizioni, poiché avrebbe bisogno del rifacimento dei balconi e di alcune parti della facciata, sia esterna sia interna, e del rifacimento degli impianti comuni.

L'immobile oggetto della presente stima è allocato al piano terra, subito dopo l'androne condominiale ed il primo corpo scala.

All'**APPARTAMENTO** si entra tramite una porta in ferro con serratura rinforzata. L'appartamento ha una consistenza catastale di 3,5 vani ed è così composto: ingresso/disimpegno, ripostiglio, camera da letto matrimoniale, cucina, lavanderia e bagno.

L'appartamento prospetta su due fronti: a Nord-ovest su via Fortino Vecchio, a Sud-Est su cortile condominiale.



All'interno, tutte le superfici orizzontali dell'appartamento sono rivestite con pavimenti e zocchetto di gres porcellanato. Le pareti dell'ingresso e della camera da letto sono tinteggiate con plastico tipo stucco veneziano, tutte le altre pareti sono tinteggiate con ducotone.

Nel bagno sono in opera: doccia, lavandino, bidet e wc. I pavimenti e le pareti del bagno e della lavanderia, fino all'altezza di circa 2,70 m, sono rivestiti con piastrelle di ceramica.

Tutte le stanze hanno un'altezza interna di circa 3,40 m, tranne il bagno che è alto circa 2,30 m. La camera da letto, la cucina e la lavanderia sono dotate di finestre, che garantiscono la necessaria areazione naturale e illuminazione diurna. I serramenti interni sono in legno tamburato ad anta cieca, gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo, protetti da scuri in legno, veneziane in alluminio e inferriate apribili in ferro. Non è presente altro impianto di riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria avviene con scaldabagno elettrico.

Gli impianti elettrici e idrici sono stati realizzati sottotraccia, ma al momento del sopralluogo non sono state consegnate le relative dichiarazioni di conformità.

L'appartamento in oggetto si presenta all'interno non in buono stato di conservazione, poiché sono presenti tracce di umidità di risalita sui muri.

Spese condominiali

Dalle informazioni acquisite dal Condominio di via Fortino Vecchio n° 79, secondo quanto comunicato dall'Amministratore p.t., allo stato attuale:

- l'importo annuo delle **spese fisse di gestione e/o di manutenzione** del

Condominio è pari ad € 420,00;

- l'importo delle **spese straordinarie, già deliberate, ammonta a € 492,00;**
- l'importo delle **spese condominiali non pagate, negli ultimi due anni,**
ammonta a € 3.086,82.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3.M) DETERMINAZIONE DEL VALORE

La valutazione dell'immobile viene effettuata adottando il procedimento "Sintetico – Comparativo Diretto", in base al valore di mercato, cioè in base al valore che si sarebbe potuto ottenere in una libera contrattazione per immobili aventi le stesse caratteristiche di quello in oggetto. Tale procedimento consiste nel comparare il bene oggetto di stima ad altri beni aventi simili caratteristiche sia intrinseche sia estrinseche, che negli ultimi tempi sono stati oggetto di compravendita. Per il lotto di che trattasi, i valori si riferiscono a quelli di vendita praticati nell'ambito del Comune di Catania, valutando le eventuali maggiorazioni o deprezzamenti da applicare, sulla base delle valutazioni oggettive che l'esperto ha rilevato in fase di studio.

Premesso che per il calcolo della *superficie commerciale (Sc)* si è fatto riferimento alle **Linee Guida per la Valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie**, alle norme **UNI EN 10750 e UNI EN 15773** e al **D.P.R. 138/98**, sono state considerate:

- **Superficie principale**

riferita alla Superficie Esterna Lorda (SEL) che nel caso in esame è pari

a circa 62,83 mq,

che viene arrotondato a **63,00 mq.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Tra gli elementi di valutazione presi a base di riferimento, lo scrivente ha tenuto conto dei valori pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio – Anno 2014 Semestre 2". Considerato che, secondo quanto indicato sul sito http://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php, l'immobile oggetto di stima è individuato all'interno della **zona C6 microzona 12**, sono stati utilizzati come dati di partenza i valori di seguito riportati:

Codice zona: C6

Microzona: 12

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Normale	800	1100	L

Successivamente è stata svolta un'indagine di mercato con gli operatori del settore presenti all'interno del territorio del comune di Catania. Da tale sondaggio e confronto professionale è emerso che il valore medio di mercato è pari a circa **1.200,00 €/mq per abitazioni di tipo economico**.

Adeguamenti e le correzioni di stima:

Considerato che, tale valore è riferito a immobili nuovi e in stato conservativo normale, questo deve essere aggiornato in base ai coefficienti relativi alle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare in questione e del contesto in cui è collocata. Tenendo conto delle caratteristiche *posizionali, funzionali,*

estetiche e sociali della zona cittadina in questione, delle caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e di conservazione dell'edificio di cui fa parte l'immobile, nonché delle caratteristiche funzionali, estetiche, posizionali, dimensionali e di conservazione dell'alloggio oggetto di stima, si ottengono i seguenti coefficienti correttivi:

Coefficiente complessivo della zona: 1,21

Coefficiente complessivo dell'edificio: 0,90

Coefficiente complessivo dell'alloggio: 0,74

Moltiplicando fra loro tali coefficienti si otterrà il **Coefficiente correttivo globale di svalutazione/rivalutazione per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile** che è pari a: **0,81**

Coefficiente correttivo per vincoli e oneri giudici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo che è pari a: **1,00**

Coefficiente di riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura del 20% che è pari a: **0,80**

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di 1.000,00 €/mq e moltiplicandola per il coefficienti correttivi appena ottenuti, il **valore unitario corretto** per l'immobile oggetto di stima è:

$$1.200,00 \text{ €/mq} \times 0,81 \times 1,00 \times 0,80 = \mathbf{777,60 \text{ €/mq}}$$

Conoscendo la superficie commerciale dell'immobile e il costo unitario corretto si ottiene il valore dell'immobile:

$$\text{mq } 63 \times \text{€ } 777,60 = \text{€ } 48.988,80 \text{ che arrotondato a}$$

€ 49.000,00 (diconsi euro quarantanovemila/00).



3. N) METODOLOGIA DI VENDITA - LOTTI

Trattandosi di un'unica unità immobiliare **la vendita sarà effettuata in un unico lotto.**



3.O) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E CATASTALE

Alla presente relazione si allega una completa documentazione fotografica dei beni pignorati, le planimetrie e le visure catastali acquisite, i verbali di sopralluogo, le planimetrie redatte dallo scrivente e le ispezioni ipotecarie sugli immobili pignorati.



3.P) BENE INDIVISO

Il pignoramento interessa l'intera proprietà degli immobili pertanto non si prendono in considerazione problematiche relative alla divisione delle quote.



3.Q) PIÙ BENI PIGNORATI IN QUOTA

Il pignoramento interessa l'intera proprietà degli immobili pertanto non si prendono in considerazione problematiche relative alla divisione delle quote.

4. CONCLUSIONI

Con la presente perizia lo scrivente ha cercato di fornire al G.E., oltre la stima, tutti gli elementi necessari per la vendita del bene immobiliare oggetto della presente esecuzione forzata.



Segue scheda riepilogativa degli immobili:



appartamento sito in **Catania Via Fortino Vecchio n°79** – Piano Terra

Superficie utile circa mq 49,00

Superficie commerciale circa mq 63,00

valore € 48.988,80 che per arrotondamento sarà:

€ 49.000,00 (diconsi euro quarantanovemila/00)



Costi per la regolarizzazione dell'immobile: Nessuno

Spese condominiali insolute

€ 3.086,82 (diconsi euro tremilaottantasei/82)

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte e nei termini quanto richiesto nel mandato conferitogli, l'esperto rassegna la presente relazione, composta da n° 24 pagine e dai seguenti allegati:



5. ALLEGATI

All. 1. Comunicazione Inizio operazioni peritali e prima convocazione del sopralluogo

All. 2. Ricevuta raccomandata A/R inviata al debitore

All. 3. Ricevuta PEC inviata al creditore

All. 4. Verbale sopralluogo

All. 5. Ispezione ipotecaria dell'immobile

All. 6. Visura storica dell'immobile

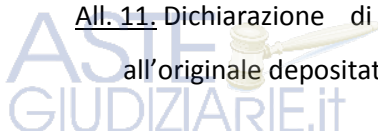
All. 7. Estratto di mappa catastale

All. 8. Planimetria catastale dell'immobile

All. 9. Pianta stato di fatto

All. 10. Fotografie

All. 11. Dichiarazione di trasmissione perizia alle parti (Allegato solo all'originale depositato telematicamente)



All. 12. Comunicazione di trasmissione perizia (Allegato solo all'originale depositato telematicamente)

All. 13. Ricevuta di invio raccomandata A/R inviata al debitore – trasmissione perizia (Allegato solo all'originale depositato telematicamente)

All. 14. Ricevuta PEC inviata al creditore - trasmissione perizia (Allegato solo all'originale depositato telematicamente)

All. 15. Nota spese e specifica competenze tecniche (Allegato solo all'originale depositato telematicamente)


Catania li 01/10/2015

L'esperto stimatore
Dott. Arch. Maria Guardia Manuli


ASTE
GIUDIZIARIE.it


ASTE
GIUDIZIARIE.it


ASTE
GIUDIZIARIE.it

