

**Tribunale di Catania**

**SEZIONE VI**

**Sezione esecuzioni immobiliari**

**PROCEDURA N.605/2020**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

**DOTT.SSA VENERA FAZIO**

**PROCEDENTE:**

INTRUM ITALY S.P.A.

**CONTRO:**

DEBITORE ESECUTATO

**RELAZIONE TECNICA  
FASCICOLO A**



**ING. FABRIZIO ROSARIO PUGLISI**

Via Amm.Caracciolo n°15 – 95030 - Mascalucia

Tel. 3405674922

Email: [ingpuglisifabrizio@gmail.com](mailto:ingpuglisifabrizio@gmail.com)

Pec: [fabriziorosario.puglisi@ingpec.eu](mailto:fabriziorosario.puglisi@ingpec.eu)

**Tribunale di Catania**

**Sesta sezione civile**

**Sezione esecuzioni immobiliari**

**Relazione Tecnica**

Fascicolo A

**Oggetto:**

Valutazione economica di:

- ❖ Appartamento per civile abitazione, via Bernardo Zanghì n.4 - Catania, piano secondo

**Localizzazione**

Catania (CT)

- Via Bernardo Zanghì

**Procedura N.605/2020**

Intrum Italy spa contro Debitore esecutato

**G.E Dott.ssa Venera Fazio**

Sezione esecuzioni Immobiliari

**C.T.U**

Ing. Fabrizio Rosario Puglisi  
Via Amm.Caracciolo 15- 95030 Mascalucia  
Tel. 3405674922  
Email:ingpuglisifabrizio@gmail.com  
PEC:fabriziorosario.puglisi@ingpec.eu

**File:**

605\_2020\_PT\_A

**Deposito:**

Cancelleria Sezione Esecuzioni Immobiliari

**Data:**

08/07/2024

**Timbro**



**Firma**



**Indice**

**Premessa** ..... 2

**Operazioni peritali**..... 4

**Parte I – Identificazione e descrizione dei beni** ..... 5

**1. Dati identificativi degli immobili** ..... 5

    1.1 *Dati catastali* ..... 5

    1.2 *Confini* ..... 5

**2. Proprietà dei beni pignorati**..... 6

    2.1 *Correttezza dati Pignoramento* ..... 6

    2.2 *Verifica quota proprietà e titolo di provenienza del ventennio*..... 6

**3. Aspetti tecnico amministrativi** ..... 8

    3.1 *Documentazione Immobile*..... 8

    3.2 *Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli* ..... 8

    3.3 *Conformità dati catastali* ..... 10

    3.4 *Destinazione urbanistica* ..... 10

    3.5 *Regolarità urbanistica*..... 10

    3.6 *Disponibilità dei beni* ..... 11

**4. Descrizione immobile** ..... 12

    4.1 *Descrizione sintetica degli immobili* ..... 12

    4.2 *Consistenza commerciale* ..... 15

        4.2.1 *Criteri di misurazione della consistenza*..... 15

        4.2.2 *Consistenza superficie commerciale* ..... 16

**Parte II – Processo di valutazione degli immobili** ..... 16

**5. Scopo della stima**..... 16

**6. Criterio e metodologia estimativa**..... 17

**7. Determinazione del giudizio di stima**..... 18

    7.1 *Procedimento sintetico comparativo*..... 18

        7.1.1 *Immobile n.1 – Appartamento* ..... 18

**8. Formulazione del giudizio di stima** ..... 22

**9. Considerazioni e piano di vendita** ..... 22

**10. Rilievo fotografico**..... 23

**Conclusioni**..... 24





## Premessa

In esito al decreto di nomina del 02 Gennaio 2024, l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Venera Fazio, nominava consulente tecnico nel procedimento in oggetto lo scrivente Ing. Fabrizio Rosario Puglisi, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania e dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania, che il giorno 11 Gennaio 2024, telematicamente, prestava giuramento di rito per il conferimento dell'incarico avente il seguente mandato:

*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. in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica, l'esperto stimatore specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata, indicando:*

*qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti), se ante o post legge c.d. Ferrarini – Botta, L. n. 179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es., prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP, etc.); se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta, ai sensi del comma 49 bis dell'art. 31 della L. 23 dicembre 1998 n. 448, come da ultimo modificata dal Decreto Legge 23.10.2018, n. 119; l'esperto stimatore determinerà, altresì, il costo dell'affrancazione dai vincoli, liquidandolo ai sensi del*

G.E Dott.ssa Venera Fazio,

C.T.U. Ing. Fabrizio Puglisi

2



regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione)

j. 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.

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<sup>a</sup> comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.

l. 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).

m. 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;

n. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; 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;

o. 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;

p. alleggi 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;

q. 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;

r. 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.

## Operazioni peritali

Lo scrivente, accettato l'incarico, dopo accurato esame dei fascicoli di parte e della documentazione ipo-catastale ritirata presso l'Agenzia del Territorio di Catania, comunicava a mezzo telegramma del 29/02/2024 (*allegato n.1*) alla parte debitrice, l'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 12/03/2024 ore 9:30 presso l'immobile pignorato sito in Catania (CT). Il giorno stabilito, sui luoghi, non era presente alcun dei convocati, pertanto non è stato possibile accedere agli immobili; il sottoscritto ha accertato, chiedendo ai condomini dello stabile, che la debitrice esecutata non risedeva più sull'immobile, da anni; pertanto il sottoscritto ha depositato istanza per accesso forzoso con ausilio di un fabbro, oltre ad una proroga per ulteriori 60 giorni, autorizzato in data 09/05/2024 dal G.E. V. Fazio.

E' stato pertanto concordato l'accesso forzoso con il Comando dei Carabinieri locale, e con l'ausilio di un fabbro, al giorno 12 Giugno 2024, ore 9:50. Le operazioni peritali si sono svolte sotto la costante presenza degli intervenuti, come da verbale di sopralluogo (*allegato n.2*).

In tale occasione è stato eseguito:

- il riscontro visivo dello stato attuale;
- il rilievo planimetrico e le misurazioni di dettaglio;
- il rilievo fotografico dello stato attuale di fatto dei luoghi;
- l'osservazione dell'ambito urbano nel quale ricade l'immobile oggetto di stima.

Si riportavano inoltre appunti tecnici in separati fogli. Terminato il sopralluogo, veniva chiuso il verbale di sopralluogo (*allegato n.2*).

In seguito all'accesso forzoso, è stato necessario procedere alla sostituzione della serratura relativa alla porta di accesso all'immobile, le cui chiavi, in numero 3 copie, sono state depositate in pari data presso la Cancelleria del Tribunale di Catania, al funzionario Giudiziario Dott. Reina.

## Parte I – Identificazione e descrizione dei beni

### Quesito 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;

### 1. Dati identificativi degli immobili

#### 1.1 Dati catastali

Con il Pignoramento Immobiliare promosso da "Intrum Italy spa" del 29/09/2020, trascritto il 29/12/2020, che ha dato origine al procedimento n.605/2020, il creditore procedente, chiede di sottoporre ad esecuzione il bene (allegato n.3) così identificato:

#### Immobile n.1:

Indirizzo: Via Bernardo Zanghì n.4, Catania

Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipologia: (A3) Abitazione di tipo economico

Dati Catastali - Foglio: 25 Particella: 1949 Sub: 9 Rendita € 650,74

#### 1.2 Confini

L'immobile confina:

- a nord con vano scala ed altro sub;
- ad est con particella 2179;
- ad ovest con via Zanghì;
- a sud con particella 2179

## 2. Proprietà dei beni pignorati

### 2.1 Correttezza dati Pignoramento

#### **Quesito 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;

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione **sono corretti.**

### 2.2 Verifica quota proprietà e titolo di provenienza del ventennio

#### **Quesito c**

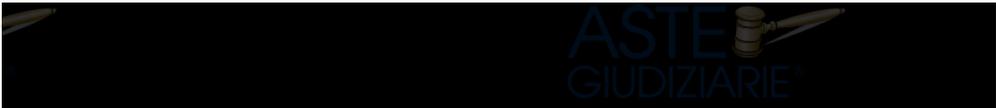
Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato 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;

#### **Quesito d**

Accerti l'esatta provenienza dell/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;

Come risulta dalla certificazione notarile del 15/01/2021, a firma del notaio Antonio Trotta, dalle ispezioni ipotecarie (*allegato n.4*) e dai titoli di provenienza richiesti dal sottoscritto (*allegato n.7*):

- **Trascrizione nn.22176/17046 del 10/06/2016 compravendita (atto notarile pubblico del 19/05/2016 n.59302/37043 di rep. Notaio Cannizzo Marco di Catani**

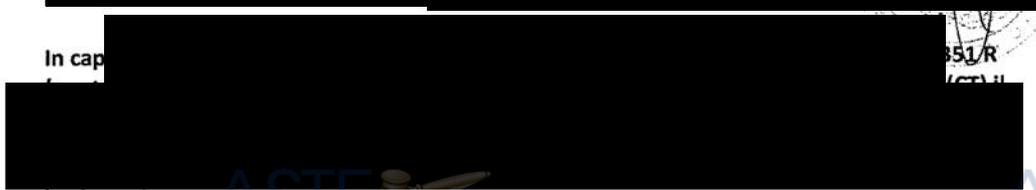


15 decreto di trasferimento immobili (atto giudiziario favorevole)



In capo

51/R (CT) II



- Trascrizione nn.24100/20419 del 24/06/1980 Compravendita (atto)



- Trascrizione nn.29866/23117 del 25/09/1996 Donazione Accettata (atto notarile pubblico)



con il fg.25 mappale 1949 sub.9.

- Successione in morte cui non si reperisce alcuna trascrizione.

In capo

- Tra

16/05/1980 - 22052 - dires. Notar. Geronzi Fabrizio in Trocettanni) a favore



### 3. Aspetti tecnico amministrativi

#### 3.1 Documentazione Immobiliare

##### **Quesito 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;

In ottemperanza all'ex art. 567, 2° comma codice di procedura civile, il sottoscritto accedeva alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Catania per ottenere copia digitale degli atti contenuti nel fascicolo e valutare la completezza dei documenti. Ritenuto che ai sensi del sopra citato articolo di legge, la documentazione, era da ritenersi completa, si è proceduto all'istruzione della perizia.

#### 3.2 Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli

##### **Quesito 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;

Sono state effettuate dal sottoscritto delle visure meccanizzate presso il Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Catania dell'Agenzia del Territorio al fine di accertare l'esistenza di altre iscrizioni e trascrizioni oltre a quelle operate dal creditore procedente sulle unità immobiliari pignorate da cancellare con il decreto di trasferimento. Le risultanze delle ispezioni ipotecarie relative agli immobili pignorati (*allegato n.4*), sono le seguenti:

**Nota di iscrizione Registro generale n. 26427 Registro particolare n. 3440 del 19/07/2001**  
 Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 18/07/2001 Numero di repertorio 20513/8863  
 Notaio MARCO CANNIZZO Codice fiscale CNN MRC 61D15 C351 H Sede CATANIA (CT)  
 Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA  
 DI MUTUO Capitale € 80.000.000 - Totale € 160.000.000 - Durata 15 anni  
**ANNOTAZIONE presentata il 22/05/2015 Servizio di P.I. di CATANIA**  
**Registro particolare n. 2515 Registro generale n. 17569 Tipo di atto RESTRIZIONE DI BENI**  
 (Catania NCEU fg.25 mappale 1949 sub.9).

**Nota di trascrizione Registro generale n. 20051 Registro particolare n. 13157 del 20/04/2004**  
 Descrizione ATTO GIUDIZIARIO Data 12/02/2004 Numero di repertorio 829  
 Pubblico ufficiale o Autorità emittente UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE di Catania  
 Codice fiscale 800 106 50879 Sede CATANIA (CT)  
 Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.  
**ANNOTAZIONE presentata il 22/05/2015 Servizio di P.I. di CATANIA**

**Registro particolare n. 2516 Registro generale n. 17570 Tipo di atto RESTRIZIONE DEI BENI**  
 (Catania NCEU fg.25 mappale 1949 sub.9).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Nota di trascrizione Registro generale n. 18626 Registro particolare n. 12333 del 02/04/2008**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO Data 19/01/2008 Numero di repertorio 161

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO - TRIBUNALE DI CATANIA

Codice fiscale 800 106 50879 Sede CATANIA (CT)

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

**ANNOTAZIONE presentata il 22/05/2015 Servizio di P.I. di CATANIA**

**Registro particolare n. 2517 Registro generale n. 17571 Tipo di atto RESTRIZIONE DEI BENI (Catania NCEU fg.25 mappale 1949 sub.9).**

**Nota di iscrizione Registro generale n. 23896 Registro particolare n. 2849 del 21/06/2016**

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 19/05/2016 Numero di repertorio 59303/37044

Notaio CANNIZZO MARCO Codice fiscale CNN MRC 61D15 C351 H Sede CATANIA (CT)

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Capitale € 100.000,00 - Totale € 200.000,00 - Durata 25 anni.

**Immobili**

Comune - CATANIA (CT) Catasto FABBRICATI - Foglio 25 Particella 1949 Subalterno 9

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 7,0 vani

Indirizzo VIA BERNARDO ZANGHI' N. civico 4 Piano 2.

**Soggetto A favore**

Denominazione o ragione sociale INTESA SANPAOLO S.P.A. Sede TORINO (TO)

Codice fiscale 00799960158 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1.

**Soggetto Contro**

Cognome

Sesso F

Per la quota di 1/1.

**LA PRESENTE NOTA E' IN RIPETIZIONE A QUELLA PUBBLICATA IN DATA 10/6/2016 AI NN.22177/2646, OVE PER MERO ERRORE MATERIALE NON E' STATO INDICATO CORRETTAMENTE IL SOGGETTO CONTRO.**

**Nota di trascrizione Registro generale n. 51662 Registro particolare n. 34748 del 29/12/2020**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO Data 29/09/2020 Numero di repertorio 5496/2020

Pubblico ufficiale UFF.GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CATANIA

Codice fiscale 800 103 90872 Sede CATANIA (CT).

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**Immobili**

Comune - CATANIA (CT) Catasto FABBRICATI - Foglio 25 Particella 1949 Subalterno 9

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 7 vani

Indirizzo VIA BERNARDO ZANGHI' N. civico 4 Piano 2.

**Soggetto A favore**

Denominazione o ragione sociale INTESA SANPAOLO S.P.A. Sede TORINO (TO)

Codice fiscale 00799960158 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1.

Soc

Cog

Ses

Per

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



### ASTE GIUDIZIARIE® 3.3 Conformità dati catastali

#### **Quesito 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;

Per quanto attiene l'accertamento dell'accatastamento, non solo si è provveduto alla verifica della regolarità catastale ma a conferma di ciò lo scrivente, reperita tutta la documentazione catastale esistente (planimetria e visure storiche sia precedenti che aggiornate, *allegato n.3*), ha verificato il riscontro diretto con i luoghi e si evidenzia che i beni oggetto di esecuzione sono regolarmente accatastati; tuttavia, il sottoscritto, ha riscontrato delle incongruenze.

In particolare,

- Diversa disposizione delle porte di accesso a due vani;
- Diverso posizionamento del vano cucina;
- Non rappresentazione di una finestra alta posizionata nel corridoio, zona sud

Ciò è evidenziato nelle planimetrie (*allegato n.6*), che descrivono lo stato di fatto degli immobili oggetto di stima.

### ASTE GIUDIZIARIE® 3.4 Destinazione urbanistica

#### **Quesito h**

Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente

Per quanto concerne gli immobili in questione, trattasi di fabbricati residenziali già edificati, pertanto non si è ritenuto necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica in oggetto.

### ASTE GIUDIZIARIE® 3.5 Regolarità urbanistica

#### **Quesito i-j.k**

In caso di immobile di edilizia residenziale pubblica, l'esperto stimatore specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata, indicando: qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti), se ante o post legge c.d. Ferrarini – Botta, L. n. 179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es., prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP, etc.); se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta, ai sensi del comma 49 bis dell'art. 31 della L. 23 dicembre 1998 n. 448, come da ultimo modificata dal Decreto Legge 23.10.2018, n.119; l'esperto stimatore determinerà, altresì, il costo dell'affrancazione dai vincoli, liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione)

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;

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<sup>a</sup> comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01 , chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003 ,indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri connessi (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. 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 di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

Dall'analisi della documentazione reperita dal sottoscritto, è emerso che il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato edificato in virtù di provvedimento n.4189 del 17/12/1953 e successiva variante n.353 del 24/09/1955.

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica degli immobili, si evidenzia:

- Chiusura di una porta di accesso ad un vano;
- Diverso posizionamento del vano cucina;

In merito alle modifiche riscontrate, è possibile presentare CILA tardiva, con pagamento di sanzione amministrativa pari ad €1.000,00, oltre € 160 per diritti di segreteria; considerando inoltre la regolarizzazione catastale e l'onorario di un tecnico, i costi totali previsti ammontano ad € 2.500,00.

### **3.6 Disponibilità dei beni**

#### **Quesito 1**

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).

Al momento dell'accesso ai luoghi da parte del CTU, gli immobili risultavano liberi e disabitati da tempo, come da verbale di sopralluogo.



## 4. Descrizione immobile

### *Quesito m-n*

*m. 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;*

*n. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; 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;*

### **4.1 Descrizione sintetica degli immobili**

#### **Inquadramento territoriale immobili**

Il bene oggetto di pignoramento, è ubicato nella zona centrale del Comune di Catania(CT), a breve distanze da arterie stradali principali come Via Plebiscito e Via Medaglie D'oro. La zona è caratterizzata da alta densità abitativa; sono infatti presenti diversi immobili residenziali, per la maggior parte di natura condominiale. La zona risulta facilmente raggiungibile ma è scarsa la possibilità di parcheggio libero su strada; scarsa presenza di verde.

Servizi ed uffici pubblici non sono a distanza pedonale ma facilmente raggiungibili; le attività commerciali si trovano a breve distanza.



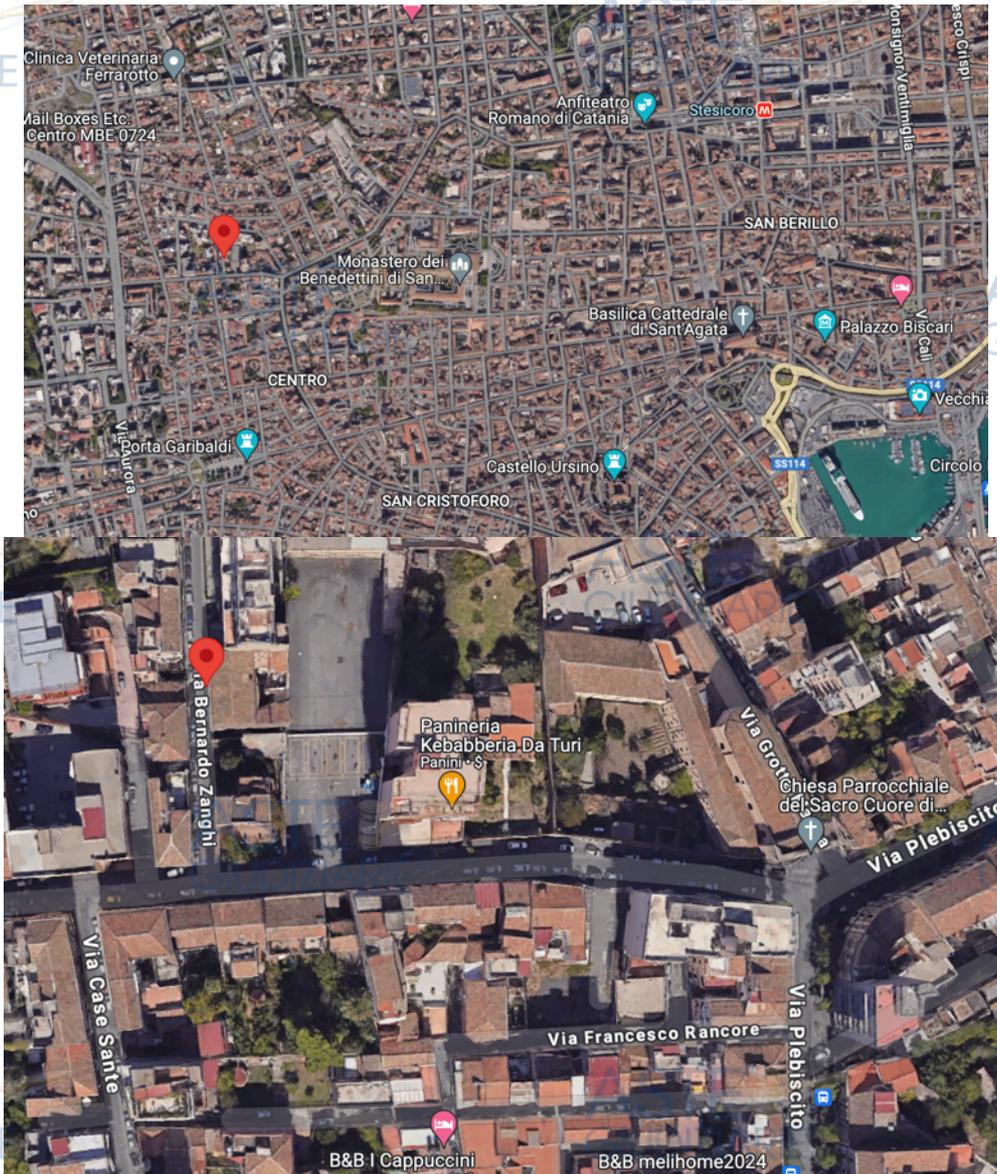


Figura 1 – Inquadramento territoriale immobili

## Descrizione immobili

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto, ubicato in Catania (CT), Via B.Zanghì n.4 è rappresentato da una struttura a tre elevazioni fuori terra.

### - Struttura

L'edificazione dell'edificio è avvenuta negli anni 50, pertanto con criteri non antisismici.

La funzione portante è assolta elementi in muratura.

## - Finiture esterne

Esternamente il fabbricato risulta rifinito con tonachina color crema, in buone condizioni di manutenzione nella zona Ovest, da ripristinare nella zona Est; l'illuminazione esterna è presente con applique poste sulle pareti; nel balcone lato Est, risultano presenti delle pensiline in amianto.

## - Distribuzione e finitura interna immobili

In particolare si riportano le consistenze dei singoli ambienti e le diverse rifiniture, attribuendo un codice ID riportato nelle planimetrie allegate (*allegato n.6*); si ha pertanto:

ID	Ambiente	Sup. utile (mq)	Altezza utile (m)	Pavimentazione	Pittura Pareti	Annotazioni
1	Ingresso	6,2	3,2	Ceramica color panna	Plastico color panna	
2	Disimpegno	8,1	3,2	Ceramica color panna	Plastico color panna	
3	Vano	14,9	3,2	Ceramica color panna	Plastico color panna	porta-finestra
4	Vano	14,9	3,2	Ceramica color panna	Plastico color panna	porta-finestra
5	Vano	16,8	3,2	Ceramica color panna	Plastico color panna	porta-finestra
6	Disimpegno	6,8	3,2	Ceramica color panna	Plastico color panna	
7	Vano	13	3,2	Ceramica color panna	Plastico color panna	porta-finestra
8	Bagno	3,3	2,5	ceramica color beige	ceramica color beige	Servizi, vasca e finestra
9	Lavanderia	3,6	2,5	Ceramica color panna	ceramica color marrone chiaro	finestra
10	Cucina	15	3,3	Ceramica color panna	color crema; mattonelle color nero per zona cottura	finestra e porta-finestra; rifinitura da riprendere

Superficie utile totale (mq): 102,60  
 Superficie Balcone lato Est (mq): 3,60



Superficie Balcone lato Ovest  
(mq) 6,30

Superficie terrazza lato Est(mq): 13,40

Superficie lavanderia esterna 1,80 Pareti con ceramica color marrone chiaro; scarse cond.di manutenzione del tetto (amianto)

Infissi

Esterni: Alluminio color bronzo con persiane di analogo colore; alcune di essi in legno

Infissi interni: Legno color noce chiaro

Impianti tecnologici: Caldaia a metano con radiatori in alluminio/climatizzatore



## 4.2 Consistenza commerciale



### 4.2.1 Criteri di misurazione della consistenza

Per la determinazione della superficie lorda ci si è avvalsi dei coefficienti di ragguaglio indicati dalla stessa normativa cui fa riferimento lo stesso Osservatorio Immobiliare e cioè il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 “Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d’estimo”, oltre alle norme UNI EN 10750 e successiva UNI EN 15773 ove applicabili; pertanto la superficie commerciale è stata determinata comprendendo:

- Per intero la superficie lorda principale/residenziale dell’immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- La superficie residenziale dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo;
- Per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;
- La superficie dei vani accessori a servizio indiretto dell’immobile dei vani principali, quali soffitte, cantine, e simili è computata in misura del 50%, se comunicanti con i vani principali, ovvero in misura del 25% se non comunicanti;
- La superficie dei balconi e delle terrazze in misura del 30% fino a 25 m<sup>2</sup>, nella misura del 10% per la quota eccedente 25 m<sup>2</sup> se comunicanti; in misura del 15% fino a 25 m<sup>2</sup> e del 5% per la quota eccedente 25 m<sup>2</sup> se non comunicanti;



- La superficie del terreno in misura del 10%, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, la parte eccedente in misura del 2%.

La superficie di cui sopra è arrotondata al metro quadrato.

#### 4.2.2 Consistenza superficie commerciale

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificati, si riportano le consistenze calcolate attraverso le misurazioni dirette in loco.

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE	SUP. m <sup>2</sup>	COEFF.	SUP.COMME. m <sup>2</sup>	COND.MANUTENTIVE
Appartamento	Superficie interna lorda	134	1	134	Scarse
	Lavanderia Esterna	1,8	0,5	0,9	Scarse
	Terrazza e balconi	23,3	0.3<25mq 0.1>25mq	6,99	Medie
	<b>Totale</b>	<b>159,1</b>		<b>141,89</b>	
<b>Totale Superficie Commerciale</b>				<b>142,00</b>	

## Parte II – Processo di valutazione degli immobili

### 5. Scopo della stima

Scopo della presente attività estimativa è individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile sopra meglio descritto come dal quesito del verbale di conferimento incarico. La stima dell'immobile, viene effettuata a partire dalle seguenti ipotesi:

- Il bene oggetto di valutazione si presenta come un bene unitario sotto l'aspetto della funzionalità. [1] [SEP]

- Il valore del bene oggetto di stima assume che l'immobile sia scambiato nello stato in cui si trova al momento della stima. <sup>[L]</sup><sub>[SEP]</sub>
- **La valutazione dell'immobile è da considerarsi a corpo**, trattandosi di rilievi e calcoli sommari che fanno esplicito riferimento alle dimensioni riportate nelle copie delle planimetrie catastali e dei disegni di progetto, solo in parte verificate in loco, la valutazione dei beni è comunque da intendersi a corpo e non a misura anche se ci si riferisce alla superficie commerciale e quindi eventuali variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene. <sup>[L]</sup><sub>[SEP]</sub>

## 6. Criterio e metodologia estimativa

L'elaborazione della stima, ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimative applicabili nella fattispecie, al fine di poter esprimere un giudizio di stima affidabile e il più vicino possibile al valore congruo cioè al più probabile valore di mercato. Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare bisogna premettere che si tratta di determinare il valore congruo o comunque commerciale dell'unità citata, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda ed offerta. Gli aspetti economici sotto i quali può essere inquadrato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia viene effettuata. <sup>[L]</sup><sub>[SEP]</sub> Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato" da determinarsi alla data attuale. La dottrina estimativa indica per la determinazione di detto valore un procedimento avente per fondamento logico la <sup>[L]</sup><sub>[SEP]</sub> comparazione, di tipo diretto o sintetico. Il procedimento diretto può trovare concreta attuazione secondo diversi procedimenti estimativi, fra i quali appare logico privilegiare per il caso in esame, quello del "confronto" con il prezzo unitario di beni analoghi od assimilabili.

Le analisi di mercato pertanto sono state indirizzate verso tutte quelle fonti informative capaci di fornire elementi utili alla formazione di tale scala, quali ad esempio dati storici riguardanti valutazioni o alienazioni effettuate in questa zona per immobili simili, offerte di vendita desunte da pubblicazioni specializzate (pubblicazioni internet), listini di mercato ecc. I dati economici ricavati da questa diverse fonti sono stati poi opportunamente omogeneizzati, attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi su ciascun dato elementare, al fine di adeguarli alle caratteristiche generali dell'immobile oggetto della stima.

Il processo di ponderazione dei prezzi, viene eseguito mediante coefficienti il cui valore può essere:

- minore di uno nel caso le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima siano inferiori al bene di riferimento

- maggiore di uno nel caso in cui il manufatto da stimare presenti caratteristiche superiori al bene di riferimento

l'effetto combinato di più coefficienti dà luogo al coefficiente di ponderazione sintetico (**Kglob**). Le caratteristiche che sono oggetto di ponderazione riguardano le caratteristiche posizionali estrinseche, che considerano la localizzazione dell'immobile, le caratteristiche posizionali intrinseche che considerano la panoramicità e vista di cui beneficia l'immobile.

Ed infine le caratteristiche intrinseche, che considerano la tipologia, lo stato manutentivo, le pertinenze ecc. I risultati di queste operazioni, sono stati infine confrontati e opportunamente mediati.

## 7. Determinazione del giudizio di stima

### 7.1 Procedimento sintetico comparativo

#### 7.1.1 Immobile n.1 – Appartamento

##### Analisi di mercato:

##### ○ Offerte di Vendita

Si rilevano n° 6 inserzioni di compravendita significativa di immobili in vendita in zona prossima all'immobile, focalizzata sul "segmento di mercato" oggetto di stima (appartamento) ricavando il valore unitario medio di 815,00 €/mq.

- Via Zanghì 6–690,00 €/mq
- Via Zanghì 18– 1000,00 €/mq
- Via Zanghì 18 - 1000,00 €/mq
- Via Zanghì – 900,00 €/mq
- Via s.M.della Catena 36– 800,00 €/mq
- Via Zanghì 22– 500,00 €/mq

##### ○ Agenzie immobiliari

Dalle indagini eseguite presso gli operatori immobiliari, della zona, si è risaliti alla seguente quotazione immobiliare per la zona in esame:

$Va = da 600 \text{ €/m}^2 \text{ a } 900 \text{ €/m}^2$

Dai valori sopra riportati si determina il valore medio di stima:



$$V_m = \frac{815 + 600 + 900}{3} = 772,00 \frac{\text{€}}{\text{m}^2}$$



**Determinazione del valore unitario:**

$V_m$  = valore medio ricavato da indagini di mercato

$V_{mp}$  =  $V_m \times K_{glob}$  = valore medio ponderato

$V_{finale}$  =  $V_{mp} \times m^2$

con

**$K_{glob}$**  = prodotto dei coefficienti correttivi in base alla specificità dell'immobile.

E' necessario ora valutare le condizioni intrinseche delle unità immobiliare, quali il grado di finitura, lo stato di manutenzione e conservazione, le caratteristiche igieniche ed estetiche, l'esposizione, la distribuzione interna, la dimensione nel contesto cittadino e la condizione dell'immobile

**Parametri formativi del valore di mercato**

I parametri fondamentali, di natura intrinseca ed estrinseca, che contribuiscono a formare il concreto valore vengono di seguito elencati e riportati nella tabella successiva:

- *parametro zonale*, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile da una serie di caratteristiche quali l'ubicazione, l'utenza, la posizione;
- *parametro costruttivo*, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile dalle caratteristiche strutturali, di finitura e dall'impiantistica;
- *parametro funzionale*, inteso nel senso della fruizione degli spazi interni ed esterni dell'immobile;
- *parametro urbanistico*, inteso nel senso del rispetto della normativa vigente;
- *parametro di trasformazione*, inteso nel senso di una potenzialità d'uso diversa;
- *parametro estetico – architettonico*, inteso nel senso di una qualificazione stilistica dell'immobile.

COEFFICIENTI CORRETTIVI IMMOBILE		
<p><b>Comparazione di parametri zonali</b>                      l'ubicazione zonale, la posizione del fabbricato, la panoramicità, l'aereazione, la luminosità, il soleggiamento, la funzionalità della rete viaria, le potenzialità dei servizi a varia connotazione di indispensabilità, di strutture tecnologiche esterne. Detto insieme di caratteristiche, in termini di comparazione a quelle connotanti un immobile ideale e medio di riferimento, può essere definito con applicazione di un coefficiente incrementale pari a</p>	$K_z =$	1,05



<p><b>Comparazione di parametri costruttivi</b>                      Strutturale: non sono presenti fenomeni di espulsione di copriferro ; internamente all'immobile in esame non sono presenti fenomeni di umidità. Kc1                      Di finitura: le caratteristiche di finitura considerate nella media possono essere trasposte in un coefficiente Kc2.                      Impiantistico: la presenza di impianti elettrici e idrici medio stato, possono essere trasposti in un coefficiente pari a Kc3.</p>	K <sub>C1</sub> =	1
	K <sub>C2</sub> =	0,95
	K <sub>C3</sub> =	0,95
<p><b>Comparazione di parametri funzionali</b>                      In termini di razionale fruizione degli immobili, considerata la tipologia distributiva interna, le dimensioni dei vani e le dimensioni complessive, considerati gli spazi esterni, sembra equo considerare un coefficiente pari a K<sub>f</sub></p>	K <sub>F</sub> =	1
<p><b>Comparazione di parametri di trasformazione</b>                      Essendo l'immobile in questione tecnicamente non divisibile in più unità indipendenti, considerate le dimensioni, la sua conformazione planimetrica e la sua distribuzione interna, ritenuta razionale, fanno considerare buona la sua utilizzazione odierna ma modificabile. si applica pertanto un coefficiente pari a:</p>	K <sub>T</sub> =	1
<p><b>Comparazione di parametri urbanistici</b>                      Definito dalla tipologia zonale consentita dalle Norme tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune e dalle conseguenti proprietà edificatorie, sia in termini volumetria che di servizi annessi. Considerati i vincoli della zona e la sua lontananza dal centro della città. Detto insieme di caratteristiche, in termini di comparazione a quelle connotanti un immobile ideale di riferimento medio, può essere definito con applicazione di un coefficiente pari a</p>	K <sub>URB</sub> =	1
<p><b>Comparazione di parametri architettonici</b>                      lo sviluppo architettonico dell'immobile caratterizzato da elementi costruttivi e formali discretamente proporzionate e rifinite, fa ritenere equo l'applicazione di un coefficiente pari a</p>	K <sub>A</sub> =	1
<p><b>Comparazione del parametro giuridico</b>                      Inteso come adeguamento alle leggi 46/90 e successive (impianti tecnici), L. 64, (costruzione in zone sismiche), rispondenza catastale dello stato di fatto, leggi 1150/42 e 10/78 (licenze e concessioni edilizie) L.R. 37/85 e L. 47/85 , L. 494/96 e D.lgs. 626/94.                      Tenuto quindi conto che:                      - da regolarizzare                      si applicherà un coefficiente pari a:</p>	K <sub>GIUR</sub> =	0,95
<p><b>Comparazione di parametri conservativi e manutentivi</b>                      Inteso come parametro di riferimento alla data di costruzione, allo stato di conservazione dello stesso, ai processi di carbonatazione delle armature ferrose, alle infiltrazioni di umidità. Tenendo conto dello stato generale di</p>	K <sub>CM</sub> =	0,9

conservazione e manutenzione dell'immobile che necessita opere di ripristino, tenuto conto della vetustà dell'immobile, delle condizioni esterne dell'immobile, con amianto da rimuovere, sembra equo considerare un coefficiente pari a:		
<b>Comparazione del parametro tecnologico:</b> Inteso nel senso di qualificazione conferita all'immobile dalle utenze tecnologiche, alcune delle quali all'avanguardia, altre nella media. Il parametro in esame appare quindi, definibile, comparativamente ad un immobile ideale medio di riferimento, con applicazione di un coefficiente:	$K_{TC} =$	1
Dal prodotto dei valori riferiti ai coefficienti su riportati scaturisce il coefficiente <b>Kglob</b> intrinseco dell'immobile che costituisce termine di comparazione globale delle caratteristiche dell'immobile in esame e quello di un immobile simile, dotato di qualità identificabili in termini di media statistica ed assunto quale riferimento ideale.	$K_{glob}$	
$K_{glob} = K_z * K_{c1} * K_{c2} * K_{c3} * K_r * K_t * K_{urb} * K_a * K_{giur} * K_{cm} * K_{tc}$	$K_{glob} =$	0,810

L'analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, ha portato alla determinazione di un coefficiente  $K_{glob} = 0,810$ , per cui si ha:

Valore medio unitario €/m <sup>2</sup>	Valore medio ponderato €/m <sup>2</sup>
772,00	625,00

Si ritiene che, tenuto conto anche dello scenario del mercato immobiliare attuale, considerate le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado di finiture, alla caratteristica architettonica e funzionali alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, considerato quanto espresso nei capitoli precedenti, nonché l'andamento attuale dei prezzi del mercato in generale e territoriale, si ritiene congruo adottare con criterio prudenziale il valore medio di riferimento pari a:

$$V_{mp} = 625,00 \text{ €/m}^2$$

Per cui si ritiene che il più probabile valore di stima, per via sintetica, sia pari a:

$$V_{finale} = 625,00 \text{ €/m}^2 \times 142,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 88.750,00$$

## 8 Formulazione del giudizio di stima

Il valore del compendio in euro è riportato nella successiva tabella; considerando inoltre gli oneri, quantificati al *paragrafo 3.5*, e tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato per “*assenza di garanzia per vizi*”, in misura tra il **15% ed il 20%** del valore sopra determinato, il valore dei beni oggetto del procedimento, arrotondato a cifra intera, sarà:

Quadro riassuntivo di stima				
Immobile	Valore medio stimato	Sottrazione spese regolarizzazione	Riduzione per assenza di garanzia per vizi (-15%)	Valore finale
Appartamento	€ 88.750,00	€ 2.500,00	€ 12.938,00	<b>€ 73.300,00</b>

## 9 Considerazioni e piano di vendita

### Quesito o

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.

### Quesito r

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'apportionamento 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

### Quesito q

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.

Nel caso in esame, trattasi di unico bene in piena proprietà pignorato per l'intero, pertanto non è necessario un progetto di divisione.

**Lotto unico (appartamento):**

**Piena proprietà**, di un appartamento ubicato nel Comune di Catania (CT), Via Bernardo Zanghì n.4, piano secondo, in zona centrale. Buono il contesto abitativo e buon collegamento viario con le arterie stradali che portano alle zone più centrali.

L'appartamento, al piano secondo, è costituito da quattro vani, bagno, cucina, due disimpegni, ingresso, lavanderia interna, lavanderia esterna, oltre ai balconi pertinenziali, di cui uno con pensilina in amianto, e terrazza. Buona la luminosità.

L'immobile è regolarmente accatastato, è difatti censito al Catasto Fabbricati al foglio 25, part.1949, sub 9.

Dall'analisi della documentazione reperita dal sottoscritto, è emerso che il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato edificato in virtù di provvedimento n.4189 del 17/12/1953 e successiva variante n.353 del 24/09/1955.

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica degli immobili, si evidenzia:

- Chiusura di una porta di accesso ad un vano;
- Diverso posizionamento del vano cucina;
- In merito alle modifiche riscontrate, è possibile presentare CILA tardiva, con pagamento di sanzione amministrativa pari ad €1.000,00, oltre € 160,00 per diritti di segreteria; considerando inoltre la regolarizzazione catastale e l'onorario di un tecnico, i costi totali previsti ammontano ad € **2.500,00**.

La superficie commerciale dell'appartamento ammonta a circa 142,00 m<sup>2</sup>; la superficie utile interna è pari a circa 102,60 mq.

**Valore a base d'asta lotto unico:**

$V_{finale} = € 73.300,00$  (diconsi euro settantatremilatrecento/00)

**10 Rilievo fotografico*****Quesito p***

*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.*

Per quanto concerne la documentazione fotografica esterna ed interna dell'immobile pignorato, si riporta, su file RF allegato alla presente relazione, la documentazione fotografica in formato digitale, che riproduce lo stato di fatto attuale esterno ed interno degli immobili pignorati (*allegato n.8*). Le planimetrie catastali, sono riportate invece nell'*allegato n.3*.

## Conclusioni

Sulla base delle considerazioni sopra esposte e dei conteggi eseguiti, si esprime il parere che, con riferimento alla data attuale, **il valore del compendio pignorato**, sia il seguente:

Quadro sinottico stima immobile			
Lotto	Tipologia	Descrizione	Valore di stima
Unico	Appartamento	Piena proprietà - N.C.E.U. foglio 25 part.1949 sub 9	<b>€ 73.300,00</b>

### Lotto unico (appartamento):

**Piena proprietà**, di un appartamento ubicato nel Comune di Catania (CT), Via Bernardo Zanghì n.4, piano secondo, in zona centrale. Buono il contesto abitativo e buon collegamento viario con le arterie stradali che portano alle zone più centrali.

L'appartamento, al piano secondo, è costituito da quattro vani, bagno, cucina, due disimpegni, ingresso, lavanderia interna, lavanderia esterna, oltre ai balconi pertinenziali, di cui uno con pensilina in amianto, e terrazza. Buona la luminosità.

L'immobile è regolarmente accatastrato, è difatti censito al Catasto Fabbricati al foglio 25, part.1949, sub 9.

Dall'analisi della documentazione reperita dal sottoscritto, è emerso che il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato edificato in virtù di provvedimento n.4189 del 17/12/1953 e successiva variante n.353 del 24/09/1955.

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica degli immobili, si evidenzia:

- Chiusura di una porta di accesso ad un vano;
  - Diverso posizionamento del vano cucina;
- In merito alle modifiche riscontrate, è possibile presentare CILA tardiva, con pagamento di sanzione amministrativa pari ad €1.000,00, oltre € 160,00 per diritti di segreteria; considerando inoltre la regolarizzazione catastale e l'onorario di un tecnico, i costi totali previsti ammontano ad **€ 2.500,00**.

La superficie commerciale dell'appartamento ammonta a circa 142,00 m<sup>2</sup>; la superficie utile interna è pari a circa 102,60 mq.

### Valore a base d'asta lotto unico:

$V_{finale} = € 73.300,00$  (diconsi euro settantatremilatrecento/00)



*Ritenendo di aver correttamente interpretato i quesiti richiesti, di avere espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato e di aver fornito al G.E. oltre alla stima, tutti i dati necessari alla vendita dell'immobile oggetto della presente perizia, lo scrivente C.T.U. Ing. Fabrizio Rosario Puglisi, rassegna la presente al giudizio dell'Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Venera Fazio e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o ulteriori adempimenti in merito alla presente, ringraziando per la fiducia accordata.*

Catania, 08 Luglio 2024.



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Fabrizio Rosario Puglisi



G.E Dott.ssa Venera Fazio, C.T.U. Ing. Fabrizio Puglisi

25  
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





La presente Relazione Tecnica, per disposizione sul rispetto della privacy dei debitori esecutati è suddivisa in due distinti fascicoli contenenti le seguenti trattazioni:

**Fascicolo A** contenente:

- Relazione di consulenza tecnica

**Fascicolo B** contenente:

- Verbale di sopralluogo
- Comunicazione alle parti
- Dati dell'immobile

**Si allegano inoltre separatamente ai fascicoli A e B**

- Foglio contenente le generalità dei debitori esecutati
- Nota spese e competenze del CTU.

Sono allegati alla presente e ne costituiscono parte integrante:

1. Comunicazione alle parti.
2. Verbale di sopralluogo.
3. Visure catastali, planimetrie catastali.
4. Relazione notarile e visure ipotecarie.
5. Documentazione urbanistica.
6. Planimetria degli immobili, stato di fatto.
7. Accesso coatto e consegna chiavi.
8. Rilievo fotografico su file RF.
9. Attestazione di avvenuto invio della Relazione Tecnica alle parti.

