

**TRIBUNALE DI CATANIA**  
**SEZIONE SESTA CIVILE**  
**Esecuzioni mobiliari e immobiliari**



**CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA**



**PROCEDURA ESECUTIVA n. 862-2017**

**RELAZIONE DI STIMA**

**Creditore procedente: Credito Emiliano Spa**

**0**



**Debitori: <<omissis>> e <<omissis>>**

**G. E. Dott. Floriana Gallucci**

**C.T.U.**

**dott. ing. Carmelo Di Mauro**



## 1 Premesse

### 1.1 Nomina del CTU

Il G. E. Dott. Floriana Gallucci, con apposito decreto notificato a mezzo PEC al CTU in data 17/06/2019, disponeva la nomina del sottoscritto Ing. Carmelo Di Mauro quale esperto per la stima dei beni pignorati della procedura esecutiva in epigrafe. In data 25/06/2019 il CTU sottoscriveva formale accettazione dell'incarico depositata telematicamente in cancelleria come da istruzioni del verbale di conferimento.

### 1.2 Oggetto dell'incarico

L'incarico consiste, così come riportato nel verbale di conferimento di incarico di stima MOD. 3 REV, nelle seguenti attività (breve sintesi dei quesiti riportati nel verbale di conferimento di incarico di stima allegato alla presente perizia a cui si rimanda per ogni eventuale necessità di approfondimento):

- a) identificare esattamente i beni pignorati;
- b) verificare la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione;
- c) verificare la proprietà dei beni in capo al debitore;
- d) accertare l'esatta provenienza del/i bene/i;
- e) segnalare tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta;
- f) accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli;
- g) provvedere alla identificazione catastale dell'immobile;
- h) indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i) accertare per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia;



- j) in caso di immobili abusivi, controllare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e verificarsi eventuali istanze di condono già presentate;
- k) verificare, 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 le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori e i costi necessari all'istruzione della relativa pratica;
- l) In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantificare gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verificare se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;
- m) verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente;
- n) verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;
- o) verificare se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- p) accertare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;



- q) accertare se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi;
- r) elencare ed individuare i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita;
- s) determinare il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;
- t) tenere conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato;
- u) indicare l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati;
- v) allegare idonea documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili pignorati;
- w) accertare, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato;
- x) predisporre, nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota, un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

## 2 Svolgimento delle operazioni peritali

### 2.1 Elenco degli immobili oggetto della relazione di stima

Come meglio esposto nel seguito della presente relazione, l'oggetto della stima consiste nell'intera proprietà del seguente immobile (così come indicato nell'atto di pignoramento):

Appartamento sito a Catania Via G. Poulet n. 48/D al nono piano, composto da tre vani ed accessori, confinante a nord con area su cortile comune, con vano scala e proprietà <<omissis>> o aventi causa, ad est con area su Via G. Poulet a sud con proprietà <<omissis>> o aventi causa, ad ovest con area su cortile comune. Censito nel NCEU del Comune di Catania al foglio 69 particella 23850 sub 40, categ. A/3,



Classe 4, v.c. 5, Rendita Catastale Euro 387,34. D'ora in avanti indicato come **l'immobile**.

## 2.2 Attività preliminari

Il C.T.U, esaminati gli atti e i documenti contenuti nel fascicolo, acquisita la documentazione catastale disponibile, come indicato al punto 2b del MOD. 4/REV "raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima di immobili" ha preliminarmente cercato di porsi in contatto con il debitore al fine di prospettare con chiarezza l'incarico ricevuto e lo scopo di questo (e cioè la vendita dell'immobile). Tale tentativo è andato a buon fine ed i debitori hanno prestato piena disponibilità al CTU nello svolgimento delle sue attività. In occasione del sopralluogo svolto in data 29/07/2019 presso l'immobile oggetto della presente relazione di stima ha illustrato ai debitori, l'oggetto del mandato conferitogli dal Giudice.

Il CTU ha inoltre svolto presso gli uffici competenti le dovute indagini necessarie a valutare la regolarità urbanistica dell'immobile.

## 3 Risposta ai quesiti "a" - "m" - immobile

### 3.1 Quesito "a", identificazione degli immobili

L'immobile è indicato nell'atto di pignoramento come appartamento sito a Catania Via G. Poulet n. 48/D al nono piano, composto da tre vani ed accessori, confinante a nord con area su cortile comune, con vano scala e proprietà <<omissis>> o aventi causa, ad est con area su Via G. Poulet a sud con proprietà <<omissis>> o aventi causa, ad ovest con area su cortile comune. Censito nel NCEU del Comune di Catania al foglio 69 particella 23850 sub 40, categ. A/3, Classe 4, v.c. 5, Rendita Catastale Euro 387,34.

È indicato nella nota di trascrizione del pignoramento come: immobile di categoria A3 - abitazione di tipo economico, consistenza 5 vani, sito in Catania (CT) Via G. Poulet n. 48/D al nono piano. Foglio 69, Particella 23850, Sub 40.



È registrato in catasto fabbricati come: unità immobiliare di categoria A/3 (abitazioni di tipo economico) classe 4, sita in Catania (CT) in via Giuseppe Poulet n. 48/D piano: 9 scala: A. Consistenza 5 vani (nota del CTU: catastali), Superficie Catastale Totale 86 mq, Totale escluso aree scoperte 80 mq, Foglio 69, Particella 23850, Sub 40, Rendita Catastale € 387,34.

Il CTU ha verificato con esito positivo la conformità tra i dati catastali, la planimetria catastale, i confini rilevati in sede di sopralluogo ed i dati emergenti dai certificati in atti, salvo lievi difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale che non inficiano la corretta e univoca identificazione dell'immobile elencate nell'apposito paragrafo "3.6 - Quesito "g", identificazione catastale degli immobili" a pagina **Errore. Il segnalibro non è definito..**

### **3.2 Quesito "b", verifica della correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione**

#### **3.2.1 Verifica della corretta rispondenza dei dati**

La corretta rispondenza dei dati riportati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nei certificati in atti è stata verificata con esito positivo, salvo l'indicazione del numero di vani di cui è composto l'immobile, indicato pari a 3 nell'atto di pignoramento e pari a 5 nella visura catastale e nella nota di trascrizione del pignoramento, incongruenza dovuta al fatto che l'immobile è composto da 5 vani catastali e da 3 vani commerciali. Tale lieve incongruenza non inficia la corretta e univoca identificazione dell'immobile.

#### **3.2.2 Verifica che il pignoramento colpisca i debitori**

Il pignoramento della procedura 862-2017, colpisce correttamente esclusivamente quote spettanti ai 2 debitori <<omissis>> e <<omissis>>, coniugi in regime di separazione dei beni, ciascuno proprietario per la quota di un mezzo indiviso dell'immobile.



### 3.3 Quesiti “c” e “d”, verifica della proprietà dei beni in capo al debitore ed accertamento dell’esatta provenienza del bene

Al fine di accertare l’esatta provenienza dell’immobile è stata verificata con esito positivo l’esatta continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, qui di seguito riportate.

Come si evince dalla relazione notarile redatta in data 06/09/2017 dal dott. Claudia Licciardello, Notaio in Catania (CT), nonché dalle visure ipotecarie svolte dal CTU sul periodo 01/10/1990 – 20/09/2019, l’immobile è pervenuto ai due debitori per la quota indivisa di un mezzo ciascuno con atto di compravendita del 14/02/2006 in notar G. Licciardello da Catania trascritto il 16/02/2006 ai nn. 10468/5763 da potere di <<omissis>> nato a <<omissis>> in data <<omissis>>, <<omissis>> nata a <<omissis>> il <<omissis>>, <<omissis>> nata a <<omissis>>il <<omissis>>, <<omissis>> nata a <<omissis>> il <<omissis>> e <<omissis>> nata a <<omissis>> il <<omissis>> ai quali era pervenuto quanto alla sola signora <<omissis>> in ragione di 12/24 indivisi con atto di compravendita del <<omissis>> in notar G. Vigneri da Zafferana Etnea trascritto il 19/09/1981 ai nn. 18321/14897 e quanto a <<omissis>> in ragione di 4/24 indivisi e ai signori <<omissis>>, <<omissis>>, <<omissis>> e <<omissis>> in ragione di 2/24 indivisi ciascuno per successione legittima a <<omissis>> nato a <<omissis>> il <<omissis>> deceduto il <<omissis>> (den. n. 470 vol. n. 169 trascritta il 14/11/2011 ai nn. 55047/39948).

I debitori comproprietari sono mutualmente legati da vincolo coniugale in regime di separazione dei beni.

### 3.4 Quesito “e”, segnalazione al giudice dell’eventualità di mancanza di documentazione necessaria allo svolgimento dell’incarico

La documentazione a disposizione del CTU è completa, pertanto non occorre inoltrare al G. E. alcuna segnalazione in merito.



### 3.5 Quesito “f”, accertamento sulle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull’immobile

Sull’immobile, come si evince dalla relazione notarile redatta in data 06/09/2017 dal dott. Claudia Licciardello, Notaio in Catania (CT), nonché dalle visure ipotecarie svolte dal CTU sul periodo 01/10/1990 – 20/09/2019, dalle risultanze dei registri immobiliari di Catania nel ventennio legale antecedente la data del pignoramento (e comunque a tutto il giorno 20/09/2019) risultano le seguenti formalità:

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta in data 16/02/2006 ai nn.10469/3446 a favore del Credito Emiliano S.p.A., nascente dal contratto di mutuo del 14/02/2006 in Notar G. Licciardello da Catania per il montante di Euro 234.000 di cui Euro 117.000 per sorte capitale.

### 3.6 Quesito “g”, identificazione catastale degli immobili

Il CTU dall’esame degli atti disponibili e dalle risultanze del sopralluogo effettuato ha verificato con esito positivo la rispondenza esatta tra i dati specificati nell’atto di pignoramento ed i dati catastali e, salvo lievi incongruenze che non inficiano la corretta identificazione dell’immobile, meglio descritte nell’apposito paragrafo 3.9 a pagina **Errore. Il segnalibro non è definito.**, ha verificato la rispondenza tra lo stato dei luoghi e la relativa planimetria catastale. Pertanto l’immobile risulta correttamente identificato.

### 3.7 Quesito “h”, acquisizione del certificato di destinazione urbanistica dei beni

Non applicabile.

### 3.8 Quesito “i”, accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia dei fabbricati

Come espressamente richiesto nel mandato, il CTU ha svolto le indagini necessarie a verificare la sussistenza della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia dell’immobile.



Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato realizzato previa presentazione di progetto di costruzione in ditta <<omissis>> n° 696 del 24/06/1960 e successiva variante n° 865 approvata in data 31/05/1963 e rilascio di autorizzazione all'abitabilità del 24/05/1965.

Il CTU ha esaminato la documentazione disponibile presso l'archivio storico del comune di Catania e visto il riscontro effettuato in sede di sopralluogo, conclude che l'immobile è stato edificato nel pieno rispetto delle vigenti norme in materia urbanistico edilizia.

Si rileva altresì che l'immobile è successivamente stato oggetto di modifiche, come meglio esposto sotto al paragrafo 3.9.

### **3.9 Quesiti “j”, “k” ed “l”, verifica della possibilità di sanatoria, condono o necessità di demolizione**

L'immobile è stato oggetto delle seguenti modifiche:

- 1) Ridistribuzione degli spazi interni, dovuta a modifiche apportate all'immobile in data successiva all'edificazione ed alla presentazione della planimetria catastale, in particolare per la rimozione della parete che ha portato all'ampliamento della cucina che attualmente ingloba anche l'ex soggiorno sito nella zona ovest dell'immobile. Nell'attuale configurazione i due ambienti risultano fusi in una unica, ampia, cucina abitabile;
- 1) Apertura di una finestra nell'ambiente attualmente adibito a cucina, esposta a sud;
- 2) Chiusura di una portafinestra nel suddetto ambiente, esposta in direzione nord verso la corte condominiale;
- 3) Chiusura del balcone esposto su corte condominiale con veranda con termocopertura.

L'immobile non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6 della legge n. 47/1985, né dell'art. 46 comma 5 D.P.R. 380/01.

Inoltre le opere non sono sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003.

Tuttavia le opere di cui ai punti 1) e 3) sono sanabili ai sensi dell'ex art. 19 della L. 241/1990, recepito dalla Regione Sicilia con L.R. n. 5 del

05/04/2014 art. 6, mediante presentazione di SCIA in sanatoria, il cui costo è valutato in € 2.000,00 comprensivi di istruzione pratica, sanzioni, diritti di segreteria e produzione di elaborati, ed aggiornamento della planimetria catastale.

Le opere di cui al punto 4) sono regolarizzabili mediante presentazione di istanza ai sensi dell'art. 20 L.R. 4 del 16/04/2003 e art. 12 L.R. 15 del 14/04/2006 per la regolarizzazione di verande e tettoie ma non è ammesso il loro cambio d'uso, pertanto le opere fisse ivi presenti dovranno essere rimosse.

Quanto all'apertura descritta al punto 2), essa non può essere mantenuta e dovrà essere rimossa con ripristino e chiusura della relativa apertura in quanto non rispetta la distanza minima dalla proprietà vicina.

Si prevede un costo totale stimato per le opere di cui ai punti 2) e 4) pari a € 2.500,00.

La somma degli importi necessari per il ripristino delle opere non recuperabili e per la regolarizzazione di quelle sanabili è pari a € 2.000,00 + € 2.500,00 = € 4.500,00.

### **3.10 Quesiti “m” ed “n”, verifica dell’esistenza di formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell’acquirente ovvero che saranno ad esso inopponibili**

Non si rilevano altre formalità gravanti sull’immobile oltre quelle già esposte al paragrafo 3.5 a pagina **Errore. Il segnalibro non è definito.** che saranno cancellate con il decreto di trasferimento dell’immobile.

### **3.11 Quesito “o”, verifica dell’esistenza di gravami quali censo, livello o uso civico**

L’immobile non è soggetto a gravami di questo tipo.

### **3.12 Quesito “p”, accertamento delle spese fisse di gestione e di eventuali spese straordinarie**

La gestione delle spese condominiali non è condotta in maniera organizzata in quanto, sebbene il condominio sia composto da circa 19 unità immobiliari, quindi con obbligo di nomina di amministratore di



condominio, il fabbricato è sprovvisto di tale figura, quindi non con conseguenti disagi per i residenti dello stabile e soprattutto in difformità all'art. 1129 del codice civile. Gli attuali proprietari dell'immobile riferiscono che le spese per pulizia scala, illuminazione parti comuni, energia elettrica per ascensore, manutenzione ascensore e approvvigionamento idrico (allacciamento unico condominiale con vasche di raccolta comuni) sono coperte con raccolta fondi effettuate all'occorrenza, con un esborso medio di € 50 mensili per unità immobiliare.

In merito all'eventualità di sostenere spese straordinarie, in sede di sopralluogo si è rilevato che sia le parti private che quelle comuni del fabbricato necessitano di importanti e urgenti interventi di manutenzione edilizia. Lo stesso vale per la copertura condominiale. Numerosi sottobalconi presentano segni di distacco superficiale, alcuni con esposizione dei ferri d'armatura.

Anche le superfici verticali con affaccio interno presentano segni di distacco superficiale. Inoltre, le parti condominiali interne versano in condizioni scadenti: l'androne ed il corpo scala condominiali necessitano di essere ristrutturati così come il loro impianto elettrico.

Occorre tenere conto anche della necessità di sostituzione delle vasche di approvvigionamento idrico condominiali che attualmente sono realizzate in eternit, il cui impiego è notoriamente vietato.

Il valore esatto delle somme da sostenere potrà essere stabilito solo con un dettagliato computo metrico estimativo redatto da un tecnico incaricato dal condominio e successivo piano di riparto delle spese tra i condomini. In questa sede è possibile solo ipotizzare un importo forfetario a carico dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima, valutato pari a € 7.000,00 che tiene conto anche delle difficoltà di riscossione delle somme, circostanza già verificata in occasione del pagamento delle rate ordinarie.



### 3.13 Quesito “q”, utilizzo dei beni

L'immobile è attualmente utilizzato come abitazione principale dei debitori <<omissis>> e <<omissis>> che vi risiedono con il loro nucleo familiare. Inoltre risiede nello stesso immobile il sig. <<omissis>>, presente in occasione del sopralluogo svolto dal CTU.

### 3.14 Quesito “r”, descrizione dell'immobile

#### 3.14.1 Descrizione generale, composizione ed ubicazione

Trattasi di appartamento sito a Catania Via G. Poulet n. 48/D al nono piano, composto da tre vani ed accessori, confinante a nord con area su cortile comune, con vano scala e proprietà <<omissis>> o aventi causa, ad est con area su Via G. Poulet a sud con proprietà <<omissis>> o aventi causa, ad ovest con area su cortile comune. Censito nel NCEU del Comune di Catania al foglio 69 particella 23850 sub 40, categ. A/3, Classe 4, v.c. 5, Rendita Catastale Euro 387,34 edificato su un solo livello, decima elevazione fuori terra di un fabbricato con struttura portante in cemento armato e solai in latero-cemento composto da undici livelli fuori terra ed uno interrato. La superficie lorda coperta totale dell'immobile, è di circa 84,09 mq mentre la superficie netta coperta è di circa 68,84 mq. L'altezza utile media dell'immobile è di 2,90 m. L'immobile è così composto:

**Cucina abitabile** di superficie netta totale circa 23,04 mq, con accesso dal corridoio dell'immobile, con finestra esposta a sud (da rimuovere con ripristino della relativa apertura come descritto al paragrafo 3.9 a pagina **Errore. Il segnalibro non è definito.**) su proprietà attigua di altra ditta e portafinestra esposta a nord su balcone chiuso a veranda;

**Bagno** con lavabo, bidet, WC e vasca, di superficie netta circa 4,74 mq, con apertura con finestra esposta a nord su balcone chiuso a veranda;

**Corridoio** di superficie netta circa 6,46 mq;

**Soggiorno** di superficie netta circa 16,41 mq con accesso diretto dal corridoio e con esposizione a est e a sud. Dotato di apertura esterna con portafinestra esposta a est su terrazzo di proprietà;

**Disimpegno** di superficie netta circa 2,02 mq che mette in comunicazione il soggiorno e la camera da letto, privo di aperture esterne;

**Camera da letto** di superficie netta circa 14,9 mq, dotata di apertura esterna con portafinestra esposta a est su terrazzo di proprietà esposto su via Poulet;

**Lavanderia** di superficie netta circa 1,24 mq, con accesso da balcone chiuso a veranda, esposta a nord su corte comune;

**Terrazzo a livello** di superficie netta circa 23,03 mq, esposto a est con gradevole vista panoramica. Accessibile dal soggiorno e dalla camera da letto;

**Balcone** di superficie netta circa 7,56 mq, chiuso con struttura precaria del tipo a veranda in alluminio effetto bronzo e vetrocamera, esposto a nord su corte condominiale, con accesso dalla cucina abitabile e dalla lavanderia.

L'immobile è ubicato nel comune di Catania, nella parte sud della prima circoscrizione denominata "centro storico". Trattasi di zona ad intensa densità di costruzione e di popolazione. Dista in linea d'aria circa 1.300 m dal municipio del comune di Catania e si trova circa 300 m a sud della ben nota piazza Palestro conosciuta anche come "il fortino". L'area è abbondantemente fornita di esercizi commerciali, scuole e luoghi di culto e servita dai mezzi di trasporto pubblico. Si trova di fronte la stazione della Polizia di Stato "Catania San Cristoforo". Circa 300 m più a sud si trova il cimitero di Catania. La zona ha caratteristiche di decoro mediocri e la maggior parte degli immobili ivi presenti appare in stato di conservazione insufficiente.

### 3.14.2 Accessi e confini

All' "appartamento sito a Catania Via G. Poulet n. 48/D al nono piano, composto da tre vani ed accessori, confinante a nord con area su cortile comune, con vano scala e proprietà <<omissis>> o aventi causa, ad est con area su Via G. Poulet a sud con proprietà <<omissis>> o aventi

causa, ad ovest con area su cortile comune. Censito nel NCEU del Comune di Catania al foglio 69 particella 23850 sub 40, categ. A/3, Classe 4, v.c. 5, Rendita Catastale Euro 387,34 catastali” si accede tramite ingresso comune condominiale da pubblica strada sito al suddetto indirizzo. L’immobile confina a est con la sottostante via Giuseppe Poulet, a sud e ad ovest con sottostante terreno e fabbricati di altre ditte, e a nord in parte con sottostante corte condominiale, in parte con corpo scala condominiale ed in parte con altra unità immobiliare allo stesso livello.

### 3.14.3 Esposizione

L’immobile gode di quattro esposizioni esterne: a est con apertura su terrazza di proprietà esposta sulla sottostante via Giuseppe Poulet, a sud con apertura irregolare della cucina abitabile da rimuovere (vedi paragrafo 3.9 a pagina **Errore. Il segnalibro non è definito.**) con affaccio su sottostante terreno e fabbricato di altra ditta, a ovest esposizione senza aperture su sottostante terreno e fabbricato di altra ditta e a nord parziale esposizione esterna con portafinestra su balcone verandato esposto su sottostante corte condominiale.

### 3.14.4 Finiture e conservazione

**Osservazioni generali:** le condizioni complessive dell’immobile sono buone grazie alla ristrutturazione effettuata nell’anno 2007 ma che le stesse sono condizionate da problemi di infiltrazioni provenienti dalla sovrastante unità immobiliare.

**Finiture interne:** le pareti interne, di recente tinteggiatura, sono in ottimo stato di conservazione e non necessitano di manutenzione ad eccezione della parte circostante la porta d’ingresso che in seguito ad un tentativo di scasso è stata divelta e successivamente ripristinata ma senza rifacimento della superficie esterna ed il soffitto della camera da letto che necessita di riparazione a causa di infiltrazioni provenienti dal piano sovrastante. Il pavimento, realizzato con piastrelle in gres porcellanato (con effetto cotto per la sola cucina abitabile), è in buono stato. Il bagno

ha pareti anch'esse rivestite con piastrelle in ceramica in buono stato di conservazione ed i sanitari, in stile classico, sono in perfetto stato di conservazione. Gli infissi sono in ottime condizioni e sono realizzati con telaio in alluminio con effetto legno e doppi vetri.

Le porte interne sono in legno tamburato laccato bianco, alcune con pannello vetrato.

Per gli interventi di manutenzione interna si prevede un costo pari a € 2.000,00

**Facciata esterna:** come descritto al paragrafo 3.12 a pagina **Errore. Il segnalibro non è definito.** necessita di intervento di rifacimento con una previsione sommaria di spesa di € 7.000,00.

### **3.14.5 Impianti e interventi necessari. Costi di manutenzione e costi amministrativi individuati**

**Impianto elettrico e idrico:** regolarmente funzionanti e realizzati in occasione della ristrutturazione dell'immobile avvenuta nell'anno 2007, quindi in data successiva all'entrata in vigore della vecchia legge n° 46/1990 oggi superata dal decreto interministeriale n° 37/2008. Dal sopralluogo effettuato non si rilevano difetti di funzionamento ma sono privi di dichiarazione di conformità.

**Riscaldamento e raffrescamento:** per il riscaldamento ed il raffrescamento dell'immobile sono presenti due climatizzatori a pompa di calore installati rispettivamente nella cucina abitabile e nel soggiorno. La produzione di acqua calda sanitaria avviene con tradizionale scaldabagno elettrico. L'immobile non è allacciato alla rete pubblica di distribuzione del gas metano.

**Costi previsti relativi agli impianti:** Si prevede per la revisione degli impianti ed il rilascio delle dichiarazioni di rispondenza su impianti già esistenti in sostituzione della dichiarazione di conformità, un importo complessivo pari a € 300,00.



### 3.15 Quesiti “s” e “t”, valutazione del compendio pignorato, tenendo conto della riduzione per assenza di garanzia per vizi del bene venduto

#### 3.15.1 Criteri di stima adottati

Il metodo utilizzato per la stima dei beni è quello della stima sintetica comparativa, mediante il quale il valore dell'immobile viene a determinarsi prendendo a riferimento le quotazioni (al metro quadro) delle compravendite immobiliari, effettuate nella zona d'interesse in un ben preciso lasso temporale, per beni appartenenti alla medesima categoria di destinazione e simili. Si applicano, ove necessario, dei correttivi in funzione delle caratteristiche specifiche che riguardano l'immobile in esame. Si tiene conto delle caratteristiche dell'immobile (finiture, impianti, esposizione, ubicazione, contesto, dotazioni) e inoltre si considera la modalità di vendita all'asta che prevede l'effettuazione di offerte al rialzo, pertanto i prezzi unitari applicati si mantengono leggermente al di sotto del valore di mercato ma mai al di sotto del valore minimo più probabile. Al valore così determinato si decurtano i costi individuati per pratiche amministrative e lavori di manutenzione o altri fattori di deprezzamento.

#### 3.15.2 Stima dei beni

##### Stima secondo i dati dell'osservatorio dell'Agenzia delle Entrate:

Per l'immobile in questione, sito nel comune di Catania in zona codice C6 (semicentrale: caduti del mare, Poulet, Muri Fabbro, Del Principe, Concordia, Grimaldi, Fortino Vecchio), microzona catastale n° 12 con tipologia edilizia prevalente abitazioni di tipo economico, considerate le sue condizioni generali esso è assimilabile ad abitazione di tipo economico con stato conservativo normale. Il valore nominale ottenuto, così come indicato al punto “m” del mandato conferito dal Giudice dell'Esecuzione al CTU, sarà ridotto del 20% a causa dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto. Al valore così determinato sarà sottratto l'importo determinato al paragrafo 3.14.5 a pagina **Errore. Il segnalibro non è definito.** per i costi relativi agli impianti in dotazione

all'immobile, l'importo relativo alle opere irregolari da sanare o ripristinare del paragrafo 3.9 a pagina **Errore. Il segnalibro non è definito.** e infine i costi per manutenzione individuale e condominiale descritti rispettivamente ai paragrafi 3.14.4 a pagina **Errore. Il segnalibro non è definito.** e 3.12 a pagina **Errore. Il segnalibro non è definito.**

La stima del valore nominale sarà effettuata considerando i valori di mercato al metro quadro riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il periodo di osservazione più recente disponibile: il secondo semestre dell'anno 2018.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

### Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: **CATANIA**

Comune: **CATANIA**

Fascia/zona: **Semicentrale/Caduti del Mare, Poulet, Muri Fabbro, Del Principe, Concordia, Grimaldi, Fortino Vecchio**

Codice zona: **C6**

Microzona: **12**

Tipologia prevalente: **Abitazioni di tipo economico**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	900	1300	L	3,1	4,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	750	1100	L	2,7	3,9	L
Abitazioni di tipo economico	Scadente	600	850	L	2,2	3,2	L

Tabella 1: dati ufficiali osservatorio immobiliare Agenzia del Territorio per la zona di ubicazione dell'immobile.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Tribunale di Catania – Sesta sezione civile – Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

Proc. Esec. n° 862-2017 – Consulenza tecnica d'ufficio: relazione di stima

Pag. 17 di 24



Lo stato conservativo riportato nella suddetta tabella si riferisce a quello più frequente nella zona. Il valore di mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie lorda. Viste le caratteristiche della zona di ubicazione dell'immobile e le sue condizioni generali, si considera un valore di partenza pari al valore medio dei valori di riferimento indicati dall'Agenzia delle Entrate per gli immobili presenti nella zona D1, pari a:

$$V_{mq} = (V_{min} + V_{max}) : 2 = (750 + 1.100) : 2 = 925,00 \text{ €/mq};$$

#### Determinazione della superficie ragguagliata

La superficie ragguagliata tiene conto del diverso valore commerciale delle porzioni di un immobile, adeguando il prezzo medio unitario applicato alle varie tipologie di ambiente che contribuiscono in misura diversa al valore totale dell'immobile.

Nel caso in oggetto si hanno varie tipologie di ambiente:

- 1) la superficie lorda coperta a cui è assegnato il coefficiente massimo pari a 1;
- 2) le superfici esterne scoperte di balconi e terrazzi in genere, a cui è assegnato un coefficiente pari a 0,25 (applicabile su max 25 mq. Sull'eccedenza si applica un coefficiente 0,1). Anche la superficie chiusa con veranda sarà trattata come superficie scoperta (con coefficiente 0,25), in quanto la chiusura con struttura precaria non costituisce trasformazione dell'area coperta.

La superficie ragguagliata è determinata come mostrato sotto in tabella 2:



Tipologia di ambiente	Superficie non raggugiata (mq)	Coefficiente di ragguglio	Superficie raggugiata (mq)
Superficie lorda coperta	84,09	1	84,09
Balcone e terrazzo (fino a 25 mq)	25	0,25	6,25
Balcone e terrazzo (oltre 25 mq)	5,59	0,1	0,559
Totale		-	90,90

Tabella 2: determinazione della superficie raggugiata dell'immobile

La superficie lorda raggugiata è stimata in circa 90,90 mq arrotondati a 91 mq, pertanto il valore teorico secondo questo criterio risulta pari a:

$V' = \text{Superficie (raggugiata lorda)} \times V_{mq}$ ;

$$V' = S \times V_{mq} = \text{mq } 91 \times \text{€/mq } 925,00 = \text{€ } 84.175,00.$$

#### Determinazione del valore di mercato

Il valore determinato al paragrafo precedente deve essere decurtato dei seguenti importi:

1. riduzione del 20% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, pari a € 16.835,00;
2. Importi determinati al paragrafo 3.14.5 a pagina **Errore. Il segnalibro non è definito.** pari a € 300,00 per problematiche relative agli impianti in dotazione all'immobile
3. Importi individuati al paragrafo 3.9 a pagina **Errore. Il segnalibro non è definito.** relativi alle opere interne irregolari pari a € 2.000,00 ed alla chiusura del balcone con veranda paria a € 2.500,00 per un totale di € 4.500,00;
4. Importi relativi agli interventi di manutenzione interna dell'immobile pari a € 2.000,00 e sulle parti comuni dell'immobile pari a € 7.000,00 per un totale di € .

Il totale delle detrazioni sarà dunque pari a:

$$V_{\text{det}} = \text{€ } 16.835,00 + \text{€ } 300,00 + \text{€ } 4.500,00 + \text{€ } = \text{€ } 30.635,00.$$

Dunque detraendo dal valore lordo dell'immobile tale importo si ottiene:

$$V'' = V' - V_{\text{det}} = \text{€ } 84.175,00 - \text{€ } 30.635,00 = \text{€ } 53.540,00.$$

Tenendo conto delle modalità di vendita che prevedono offerte al rialzo il suddetto valore è ridotto a € 51.000,00.

Dunque il valore assegnato all'immobile sarà: **V(1) = € 51.000,00.**

## **4 Risposte ai quesiti “u”, “v”, “w” e “x”**

### **4.1 Piano di vendita e quota di pertinenza del debitore**

Il compendio pignorato consiste in un'unica unità immobiliare di proprietà esclusiva dei due debitori comproprietari, pertanto non è necessario alcun piano di divisione e l'immobile può essere comodamente venduto formando un singolo lotto così formato:

Lotto unico

Intera proprietà in capo, per un mezzo indiviso ciascuno, ai debitori della procedura <<omissis>> e <<omissis>>, dell'appartamento sito a Catania Via G. Poulet n. 48/D al nono piano, composto da tre vani ed accessori, confinante a nord con area su cortile comune, con vano scala e proprietà <<omissis>> o aventi causa, ad est con area su Via G. Poulet a sud con proprietà <<omissis>> o aventi causa, ad ovest con area su cortile comune. Censito nel NCEU del Comune di Catania al foglio 69 particella 23850 sub 40, categ. A/3, Classe 4, v.c. 5, Rendita Catastale Euro 387,34. Valore stimato della piena proprietà dell'immobile: € 51.000,00.



## 4.2 Riepilogo immobili stimati e lotti predisposti per le operazioni di vendita

Lotto	Identificazione immobile	Valore di stima dell'immobile	Quota in vendita	Valore lotto
Lotto unico	Appartamento sito a Catania Via G. Poulet n. 48/D al nono piano, composto da tre vani ed accessori, confinante a nord con area su cortile comune, con vano scala e proprietà <<omissis>> o aventi causa, ad est con area su Via G. Poulet a sud con proprietà <<omissis>> o aventi causa, ad ovest con area su cortile comune. Censito nel NCEU del Comune di Catania al foglio 69 particella 23850 sub 40, categ. A/3, Classe 4, v.c. 5, Rendita Catastale Euro 387,34	51.000,00	100%	51.000,00

Tabella 3: riepilogo composizione e valore lotti di vendita.

## 4.3 Quesito “v”, produzione documentazione fotografica

Il CTU ha effettuato il dovuto rilievo fotografico allegato alla presente relazione di stima.

## 5 Conclusioni

Ritenendo di aver espletato compiutamente il mandato conferito, ringraziando il G. E. per la fiducia accordata, lo scrivente C.T.U. rassegna la presente relazione.

## 6 Allegati

- 1) Ordinanza di nomina del CTU;
- 2) Verbale di giuramento dell'esperto stimatore;
- 3) Verbale di sopralluogo;
- 4) Documentazione fotografica consistente in n° 22 immagini;
- 5) n° 1 visura catastale storica;
- 6) n° 1 estratto di mappa;

- 7) n° 1 riproduzioni di planimetria catastale;
- 8) n° 1 planimetria redatta dal CTU riportante l'effettivo stato dei luoghi difformi dalla planimetria catastale;
- 9) Ispezioni ipotecarie prodotte dal CTU ad integrazione di quelle prodotte dal legale di parte attrice;
- 10) Estremi delle ricevute di trasmissione della perizia alle parti con indicata, per ciascuna parte, la data di spedizione della relazione (solo per il deposito in tribunale);
- 11) Foglio riportante le generalità degli esecutati (solo per il deposito in tribunale);
- 12) Nota spese e competenze richieste dal CTU e relativa istanza di liquidazione (solo per il deposito in tribunale).

San Gregorio di Catania, 21/09/2019

Il C.T.U.

Dott. Ing. Carmelo Di Mauro



## Sommarario

1	Premesse .....	2
1.1	Nomina del CTU .....	2
1.2	Oggetto dell'incarico .....	2
2	Svolgimento delle operazioni peritali .....	4
2.1	Elenco degli immobili oggetto della relazione di stima .....	4
2.2	Attività preliminari .....	5
3	Risposta ai quesiti "a" - "m" - immobile .....	5
3.1	Quesito "a", identificazione degli immobili .....	5
3.2	Quesito "b", verifica della correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione .....	6
3.2.1	Verifica della corretta rispondenza dei dati .....	6
3.2.2	Verifica che il pignoramento colpisca i debitori .....	6
3.3	Quesiti "c" e "d", verifica della proprietà dei beni in capo al debitore ed accertamento dell'esatta provenienza del bene .....	7
3.4	Quesito "e", segnalazione al giudice dell'eventualità di mancanza di documentazione necessaria allo svolgimento dell'incarico .....	7
3.5	Quesito "f", accertamento sulle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile .....	8
3.6	Quesito "g", identificazione catastale degli immobili .....	8
3.7	Quesito "h", acquisizione del certificato di destinazione urbanistica dei beni .....	8
3.8	Quesito "i", accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia dei fabbricati .....	8
3.9	Quesiti "j", "k" ed "l", verifica della possibilità di sanatoria, condono o necessità di demolizione .....	9
3.10	Quesiti "m" ed "n", verifica dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente ovvero che saranno ad esso inopponibili .....	10
3.11	Quesito "o", verifica dell'esistenza di gravami quali censo, livello o uso civico .....	10
3.12	Quesito "p", accertamento delle spese fisse di gestione e di eventuali spese straordinarie .....	10
3.13	Quesito "q", utilizzo dei beni .....	12
3.14	Quesito "r", descrizione dell'immobile .....	12
3.14.1	Descrizione generale, composizione ed ubicazione .....	12
3.14.2	Accessi e confini .....	14
3.14.3	Esposizione .....	14
3.14.4	Finiture e conservazione .....	14

3.14.5	Impianti e interventi necessari. Costi di manutenzione e costi amministrativi individuati ....	15
3.15	Quesiti “s” e “t”, valutazione del compendio pignorato, tenendo conto della riduzione per assenza di garanzia per vizi del bene venduto.....	16
3.15.1	Criteri di stima adottati.....	16
3.15.2	Stima dei beni.....	16
4	Risposte ai quesiti “u”, “v”, “w” e “x”.....	20
4.1	Piano di vendita e quota di pertinenza del debitore.....	20
4.2	Riepilogo immobili stimati e lotti predisposti per le operazioni di vendita.....	21
4.3	Quesito “v”, produzione documentazione fotografica .....	21
5	Conclusioni.....	21
6	Allegati .....	21

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Catania – Sesta sezione civile – Esecuzioni mobiliari ed immobiliari  
Proc. Esec. n° 862-2017 – Consulenza tecnica d’ufficio: relazione di stima

Pag. 24 di 24

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

