

TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

**RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

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

Firmato digitalmente da

SILVIO TORRE

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

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 499/2022 R.G.Es.

promossa dal Sign. [REDACTED]

G. E. Dott.ssa Maria Angela Chisari

TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 499/2022 R.G.Es.

Promossa da: [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Con Decreto di Nomina del 19/04/2024, l'Ill.mo Sign. Giudice Es. Dott.ssa Maria Angela Chisari nominava me sottoscritto Dott. Ing. Silvio Torre, con studio in Catania, Via Conte di Torino 29/H, ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n° 3058, C.T.U. nella Procedura Esecutiva n° 499/2022 R.G.Es., promossa dal Sign. [REDACTED]

[REDACTED], sottoponendo i seguenti quesiti:

a) *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*

b) *verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*

c) *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;*

- d) **accerti l'esatta Provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e) segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) provveda alla **identificazione catastale dell'immobile**, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico-edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- j) verifichi, inoltre, ai fini della domanda di sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6° comma della legge n. 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. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;
- k) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle **RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITÀ DI ESPERTO MOD. 4/REV**);

l) elenchi ed **individui i beni**, **evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio** la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

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

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

o) 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;

p) accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

q) nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo.

Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 499/2022 R.G. Es.

Avvisando il Legale del creditore procedente a mezzo PEC (Allegato 1) e il “debitore esecutato” a mezzo Raccomandata A/R (Allegato 2), l’inizio formale delle Operazioni Peritali veniva fissato per il giorno 15/05/2024 alle ore 16,30, presso gli immobili siti in Catania, Via Enrico Fermi n. 5.

In tale data, come trascritto nel Verbale di Inizio Operazioni Peritali (Allegato 3), il sottoscritto C.T.U., sebbene l’esecutata non avesse ritirato la Raccomandata A/R presso l’Ufficio Postale di competenza, si è recato sui luoghi, ma preso atto che l’occupante l’immobile senza titolo al Quarto Piano dichiarava di essere agli arresti domiciliari, le suddette operazioni sono state sospese in attesa di espletare la necessaria procedura autorizzativa per poter accedere all’immobile. Di tale circostanza, inoltre, ne è stata data comunicazione all’Ill.mo Sign. Giudice, la quale nominava Custode l’Avv. Salvatore Palazzo. La citata procedura autorizzativa non è stata comunque conclusa per il venire meno della misura cautelare.

Avvisando il Legale del creditore procedente a mezzo PEC (Allegato 4), il Custode nominato a mezzo PEC (Allegato 5) e il “debitore esecutato” a mezzo Raccomandata A/R (Allegato 6), veniva fissato per il giorno 12/07/2024 alle ore 16,00 il prosieguo delle Operazioni Peritali.

In tale data, come trascritto nel Verbale di Prosieguo Operazioni Peritali (Allegato 7), il sottoscritto C.T.U., sebbene l’esecutata non avesse ritirato la Raccomandata A/R presso l’Ufficio Postale di competenza, si è recato sui luoghi e, ricevuto fattiva collaborazione da parte dell’occupante l’immobile al Quarto Piano, ha avuto accesso allo stesso ed ha esperito le Operazioni Peritali. Infine, essendosi concordato per le vie brevi con l’occupante l’immobile senza titolo al Quinto Piano la data del 22/07/2024 alle ore 18,00 per l’accesso all’immobile in procedura e preso atto, inoltre, del decesso del “debitore esecutato”, il C.T.U. ha comunicato telefonicamente alla erede della stessa la data di accesso ai luoghi per il prosieguo delle Operazioni Peritali; a mezzo PEC al Legale del creditore procedente e al Custode nominato (Allegato 8).

Come trascritto nel Verbale di Prosieguo Operazioni Peritali (Allegato 9) il sottoscritto C.T.U., si è recato sui luoghi e, ricevuto fattiva collaborazione da parte dell’occupante l’immobile al Quinto Piano, ha avuto accesso allo stesso ed ha potuto esperire le Operazioni Peritali.

In generale, si è proceduto con il rilievo delle unità immobiliari oggetto della procedura, eseguendo le necessarie misurazioni e rilievi fotografici ed annotando in separati fogli quanto utile per l’espletamento dell’incarico.

Ritenute ultimate le Operazioni Peritali sui luoghi, lo scrivente C.T.U., con i dati presenti agli atti e con le risultanze delle opportune e necessarie indagini tecniche ed economiche, ha potuto redigere la presente Relazione, corredata della documentazione necessaria.

RISPOSTE AI QUESITI**1) Immobile Via E. Fermi n. 5, Catania – Piano 4°****a) Identificazione del bene pignorato**

1) Unità Immobiliare sita in Catania, Via Enrico Fermi n. 5, Piano Quarto, in Catasto Fabbricati al Foglio 20, Particella 691 (ex 650), Sub 14, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 5 vani, Rendita €. 464,81.

Confini (come da Mappa Catastale) (Allegato 10):

- Nord: Via Evangelista Torricelli
- Est: Via Enrico Fermi
- Sud: Immobile altra Ditta – Vano Scala
- Ovest: Immobile altra Ditta

b) Verifica dei Dati

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

Il pignoramento colpisce la quota spettante all'esecutata.

c) Proprietà dei beni pignorati

Dall'Atto di Compravendita, rogato Dott.ssa Agosta Maria Caterina, Notaio in Catania, risulta che il bene oggetto della procedura è stato acquistato dall'esecutata in ragione del 100% del diritto di proprietà, in regime di "Separazione dei beni".

d) Provenienza dei beni

L'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto all'esecutata mediante:

Atto di Compravendita (Allegato 11) rogato Dott.ssa Agosta Maria Caterina, Notaio in Catania, Repertorio n. 20831, Raccolta n. 7220, in data 21/10/2010, Trascrizione n. 60031/38113 del 11/11/2010, in ragione di 1/1 del diritto di Proprietà, da potere dei Sig.ri [REDACTED] in ragione di 1/2 del diritto di Proprietà ciascuno.

Dalle Ispezioni Ipotecarie effettuate dallo scrivente C.T.U., e dagli atti presenti nel fascicolo, non risulta rispettato il *principio della continuità delle trascrizioni* per l'assenza di accettazioni tacite di eredità.

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

Nessuna segnalazione per incompletezza della documentazione prodotta.

f) Iscrizioni o Trascrizioni pregiudizievoli sui beni

Allo scopo di accertare la continuità delle Trascrizioni nel ventennio antecedente la data di Pignoramento, nonché di verificare se successivamente alla data della Certificazione Notarile in atti siano state prodotte ulteriori Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli, il sottoscritto C.T.U. ha effettuato Ispezioni Ipotecarie sull'immobile oggetto di procedura sia esso individuato con il numero della precedente Particella (Part. 650), che con il numero dell'attuale Particella (Part. 691).

Dalle suddette Ispezioni (Allegato 12), si evincono le seguenti formalità pregiudizievoli:

IPOTECA VOLONTARIA, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo, Iscrizione del 11/11/2010 ai nn. 60032/12933, nascente da Atto Notarile Pubblico, Notaio Maria Caterina Agosta da Catania, Rep. n. 20832/7221 del 21/10/2010 a favore di ISTITUTO NAZIONALE DI PREVIDENZA PER I DIPENDENTI DELL'AMMINISTRAZIONE PUBBLICA - INPDAP con sede in Roma, Cod. Fisc. 97095380586, per la quota di 1/1 del diritto di Proprietà contro *esecutata in questa procedura (in qualità di Debitore Ipotecario)* per la quota di 1/1 del diritto di Proprietà sopra:

- Immobile (A/3 - Abitazione di tipo Economico) in Catania, Via Enrico Fermi n. 5, P. 4, in Catasto Fabbricati al Fg. 20, Particella 650, Sub 14, Consistenza 5 vani.

Verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI, Trascrizione del 28/07/2022 ai nn. 34316/26073, nascente da Atto Giudiziario del Tribunale di Catania, Repertorio n. 7120/2022 del 06/07/2022 a favore di [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di Proprietà, contro *esecutata in questa procedura* per la quota di 1/1 del diritto di Proprietà, sopra:

- Immobile (A/3 - Abitazione di tipo Economico) in Catania, Via Fermi n. 5, in Catasto Fabbricati al Fg. 20, Particella 691, Sub 14.

- Altro Immobile in Procedura

g) Identificazione catastale dei beni

Dall'esame della Visura Catastale Attuale (Allegato 13) e della Visura Catastale Storica (Allegato 14), richieste telematicamente dallo scrivente C.T.U. all'Agenzia delle Entrate di

Catania - Servizi Catastali, l'immobile oggetto della presente procedura, risulta attualmente censito in Catasto Fabbricati del Comune di Catania nel modo seguente:

Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	20	691 (ex 650)	14	1	A/3	5	5 vani	€ 464,81
Intestazione								
Vedi nelle "Generalità dell'Esecutata"							Proprietà per 1/1	

La presentazione della Planimetria Catastale dell'immobile (Allegato 15) risale al 03/01/1969. La suddetta Planimetria Catastale, non risulta del tutto conforme allo stato di fatto dei luoghi per alcune modifiche nella definizione degli spazi interni, derivate dallo spostamento e dalla eliminazione di alcuni tramezzi.

Lo scrivente C.T.U., dunque, ha effettuato il rilievo delle misure dell'immobile ed ha redatto la "Planimetria dello Stato di Fatto" (Allegato 16).

h) Destinazione Urbanistica dei beni

Non attinente perché trattasi di fabbricato.

i) Conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia

* Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di procedura, è stato edificato presumibilmente alla fine degli anni '60, stante il fatto che la Planimetria Catastale dell'unità abitativa in procedura è stata presentata nel 1969.

Da ricerche condotte presso l'Archivio Storico del Comune di Catania, però, non è emersa alcuna documentazione relativa al suddetto fabbricato.

* Come detto in precedenza, si evidenzia che in sede di Operazioni Peritali sui luoghi, è emerso che lo stato di fatto dell'unità abitativa in procedura, non risulta del tutto conforme alla Planimetria Catastale in atti per alcune modifiche intervenute in epoca non definita.

In particolare, è stata modificata la distribuzione di alcuni ambienti interni mediante la demolizione e la realizzazione di tramezzature, inoltre è stata operata l'apertura, la chiusura e lo spostamento di alcune porte.

Da indagini svolte presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Catania, è stato possibile accertare che non risultano presenti in Archivio eventuali Titoli Edilizi relativi alle suddette modifiche.

Detto quanto sopra, ne consegue, quindi, che l'unico riferimento disponibile quale documentazione dello stato originario dell'unità abitativa risulta essere proprio la Planimetria Catastale.

Per quanto sin qui esposto, dunque, e con la documentazione disponibile, non è possibile verificare la conformità urbanistico edilizia.

j) Domanda di Sanatoria

Come detto nel paragrafo precedente, l'unità immobiliare in procedura, stante gli elementi ad oggi disponibili, non risulta del tutto conforme alla Planimetria Catastale in atti.

* Allo stato attuale della normativa, le modifiche riscontrate in sede di sopralluogo e realizzate in epoca non definita, rientrano tra le opere previste dall'art. 3, comma 2, lett. a) della L.R. n° 16 del 10/08/2016 (*Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380*), aggiornata con la L. R. n. 23 del 06/08/2021, s.m.i., per le quali, ai sensi del comma 4 dello stesso Articolo, è prevista la "Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata" (C.I.L.A.).

L'inosservanza a tale disposizione non rientra tra le condizioni previste ai fini della presentazione della **domanda di sanatoria**, ma è solo soggetta a sanzione.

Infatti, ai sensi dell'art. 3, comma 6 della medesima L. R. n° 16 del 10/08/2016 e s.m.i., la mancata Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) di cui al comma 2, comporta la sanzione pecuniaria pari a **Euro 1.000,00**.

* E' opportuno evidenziare, altresì, il necessario conseguente riallineamento catastale dell'immobile tramite procedura DOCFA, che comporta spese tecniche pari a **Euro 500,00**.

Pertanto, con i dati disponibili, l'importo totale da pagare per la regolarizzazione dell'unità abitativa risulta pari a: € 1.500,00

k) Occupazione dei beni

Al momento del sopralluogo il bene risultava essere "occupato da terzo senza titolo".

l) Descrizione dei beni

Trattasi di un appartamento sito al Quarto Piano di un edificio condominiale di non recente costruzione, ubicato nel Comune di Catania, in Via Enrico Fermi n. 5 (Foto 1).

L'edificio condominiale, realizzato con struttura portante in c.a., si sviluppa su cinque piani fuori terra, compreso il Piano Rialzato, più il Piano Terrazza con annessi Locali Deposito.

L'ingresso al fabbricato avviene tramite un portone in ferro e vetro (Foto 2). L'androne, poco ampio, ha un aspetto molto semplice; in esso si nota la presenza del corpo scala e dell'ascensore che portano ai piani superiori (Foto 3, 4).

Dal pianerottolo, tramite la porta di ingresso (Foto 5), si accede all'appartamento.

L'unità abitativa ha una consistenza complessiva di quattro Vani, di cui uno molto piccolo, una Cucina, un Servizio Igienico, dotato di un antibagno ad uso Lavanderia, un Ripostiglio, un Corridoio ed un Ingresso in diretta comunicazione con uno dei tre vani più grandi e si completa con due Balconi, uno sul prospetto principale prospiciente la Via E. Fermi, l'altro sul prospetto prospiciente la Via E. Torricelli.

L'accesso all'unità abitativa avviene tramite una porta di sicurezza, che immette nel Vano Ingresso (Foto 6, 7), che risulta in diretta comunicazione con il Vano 1 (Foto 8, 9, 10, 11) Tale Vano 1 dispone di una finestra con affaccio verso Est sulla Via E. Fermi.

Dal Vano Ingresso si ha accesso al Corridoio (Foto 12, 13) che disimpegna tutti gli altri ambienti dell'appartamento. Da questo si accede, in senso orario, al Ripostiglio (Foto 14) e a seguire al Vano 2 (Foto 15, 16, 17) che dispone di finestra con affaccio verso Nord, prospiciente la pubblica via. Sempre dal Corridoio si accede anche al Servizio Igienico, dotato di un antibagno ad uso Lavanderia (Foto 18, 19, 20, 21, 22) e dotato di finestra di affaccio prospiciente il Balcone 1, ed a seguire, alla Cucina (Foto 23, 24) dotata di uscita sullo stesso Balcone 1 (Foto 25, 26), prospiciente la pubblica via.

Proseguendo, il Corridoio da accesso al Vano 3 (Foto 27, 28, 29) dotato di uscita sul Balcone 2 (Foto 30, 31) prospiciente la Via E. Fermi e dunque orientato ad Est, ed al piccolo Vano 4 (Foto 32, 33), dotato di finestra di affaccio sullo stesso Balcone 2.

L'unità immobiliare presenta, in generale, le seguenti finiture:

- pavimento a tappeto in ceramica;
- Servizio Igienico (compreso Antibagno) con pavimenti e rivestimenti in ceramica, dotato di sanitari e doccia;
- pareti intonacate e rifinite con tinteggiatura;
- porta di ingresso di sicurezza con rivestimento in legno;
- infissi esterni in alluminio preverniciato dotati di avvolgibili in pvc;
- porte interne in tamburato finitura legno;
- impianto elettrico sottotraccia, frutti di ordinaria qualità; privo di Certif. ex Legge 46/90;
- impianto citofonico;
- scaldacqua elettrico per acqua calda sanitaria;

- piano cottura con bombola gas;
- impianto di riscaldamento non presente;
- condizionatore nel Vano 2.

L'attuale disposizione interna dell'immobile fornisce una Superficie Utile Netta Totale pari a mq. 85,77.

La Superficie Netta Totale dei Balconi risulta pari a mq. 11,51 di cui mq. 4,33 il Balcone 1 e mq. 7,18 il Balcone 2.

L'altezza utile interna risulta pari a ml. 2,97 in tutto l'appartamento, ad eccezione del Servizio Igienico che, presentando il piano di calpestio a quota rialzata, dispone di una altezza utile pari a ml. 2,82 circa.

Dati Catastali

Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	20	691 (ex 650)	14	1	A/3	5	5 vani	€ 464,81
Intestazione								
Vedi nelle "Generalità dell'Esecutata"							Proprietà per 1/1	

Confini (come da Mappa Catastale) (Allegato 10):

- Nord: Via Evangelista Torricelli
- Est: Via Enrico Fermi
- Sud: Immobile altra Ditta – Vano Scala
- Ovest: Immobile altra Ditta

m) Valutazione dei beni

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

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

METODO SINTETICO COMPARATIVO CORRETTO CON COEFFICIENTI DI MERITO*Determinazione della Superficie Commerciale*

La misurazione della *Superficie Commerciale* è stata eseguita, con riferimento al D.P.R. 23/03/1998 n° 138 ed alle “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per rilevazione dei dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare”, ovvero al lordo della superficie coperta dai muri perimetrali con un max di 50 cm., e per metà di quelli di confine con un max di 25 cm., nonchè al lordo dei tramezzi interni.

Nel caso di unità abitative, ad essa va aggiunta la superficie omogeneizzata dei balconi e delle terrazze nella misura del 30% fino a mq. 25,00 e nella misura del 10% per la quota eccedente, qualora comunicanti con i vani principali ed accessori a servizio diretto di quelli principali; nella misura del 15% fino a mq. 25,00 e nella misura del 5% per la quota eccedente, qualora non comunicanti.

Superficie Commerciale = Sup. lorda unità immobiliare + Sup. omogeneizzata Balcone 1 + Sup. omogeneizzata Balcone 2

Sup. lorda unità immobiliare = mq. 99,91

Sup. omogeneizzata Balcone 1 = 0,30 x mq. 4,33 = mq. 1,30

Sup. omogeneizzata Balcone 2 = 0,30 x mq. 7,33 = mq. 2,20

La Superficie Commerciale, così misurata, risulta essere pari a mq. 103,41.

Assunzione del Valore Unitario di Stima

Il Valore Unitario di Stima preso a riferimento, è stato desunto dai valori riportati nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia delle Entrate, valori che riguardano una porzione di territorio del Comune di Catania (Codice di Zona D4) all’interno della quale ricade la Via E. Fermi.

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

La Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia delle Entrate di Catania, per la porzione di territorio in esame, riporta per la Tipologia “*Abitazioni di tipo Economico*”, con stato di conservazione Normale, valori di mercato (aggiornati al 1° semestre 2024) che variano da un minimo di €. 700,00/mq. ad un massimo di €. 1.050,00/mq. (Allegato 17).

Ai fini della presente stima, tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'unità immobiliare, tenuto conto del contesto specifico in cui è ubicata la stessa, possiamo assumere quale prezzo medio di mercato il **Valore Unitario di €. 875,00/mq.**

Caratteristiche specifiche della zona

L'unità immobiliare ricade in una zona periferica del Comune di Catania, ovvero molto distante dal centro vero e proprio della città. La Via E. Fermi ricade in una zona caratterizzata da edifici ad uso residenziale.

La zona non presenta elementi estetici predominanti, nè scorci caratteristici particolari; non si rilevano elementi artificiali macroscopici di particolare impatto visivo.

La zona è dotata della necessaria urbanizzazione primaria quale acqua, luce, telefono, ecc., dispone, altresì, di alcuni servizi comuni quali linea Autobus, Scuole, ecc., ma non di locali di pubblico spettacolo; si riscontra la presenza di attività commerciali di varia natura ed utilità nelle vicinanze.

Valutando tutti gli elementi considerati, possiamo assumere come parametro di valutazione del valore unitario, un coefficiente correttivo pari a: **0,97**

Caratteristiche specifiche del fabbricato nel suo complesso

Il giudizio sulla qualità degli elementi architettonici che costituiscono il fabbricato, può essere così sintetizzato: nei prospetti non si riscontrano elementi significativi di spicco; la composizione architettonica generale dell'edificio risulta apprezzabile; il portone d'ingresso in ferro e vetro, non presenta particolari caratteristiche estetiche; l'androne risulta essere molto piccolo e poco luminoso; la scala condominiale, di ordinarie dimensioni, risulta sufficientemente luminosa; entrambi risultano essere esteticamente rifiniti in modo poco apprezzabile ma in normale stato di conservazione.

La conservazione dell'edificio, nel suo complesso, si può giudicare buona, non si ravvisa la necessità di opere di manutenzione ordinaria urgenti o a breve scadenza sui prospetti.

Valutando tutti i parametri presi in considerazione possiamo ottenere un coefficiente di svalutazione del valore unitario pari a: **0,98.**

Caratteristiche specifiche dell'unità immobiliare

Le caratteristiche funzionali possono essere così riassunte: l'illuminazione naturale dell'alloggio, così come la ventilazione, analizzandole in più parti del medesimo possono essere giudicate nel complesso come sufficienti per le ordinarie esigenze abitative; gli ambienti, o zone, destinate alle attività giornaliere, risultano esposti sia ad Est che a Nord e

risultano sufficientemente soleggiati; la dimensione dei vani è adeguata per le normali esigenze abitative; il Servizio Igienico risulta di ordinaria qualità e dotato dei necessari sanitari; lo sviluppo delle pareti della zona Cucina consente una adeguata installazione degli elettrodomestici essenziali. Durante l'esame della funzionalità dell'abitazione è stata rilevata una buona distribuzione degli ambienti interni, evidenziando tuttavia l'assenza di una adeguata definizione tra la zona giorno e la zona notte.

L'alloggio presenta esteticamente le seguenti valutazioni: la porta d'ingresso all'abitazione non presenta caratteri estetici di rilievo; le porte interne all'abitazione sono di qualità e forma estetica ordinaria, i rivestimenti murali di finitura e la pavimentazione sono giudicabili come esteticamente accettabili; nel Servizio Igienico si rileva la presenza di un rivestimento di pavimenti e pareti di nessun rilievo estetico; gli infissi presenti nei vari ambienti, dotati di avvolgibili in pvc, sono di ordinario carattere estetico e qualitativo.

L'unità abitativa, è dotata di normale impianto idraulico, elettrico e citofonico; essa non è servita da impianto a gas metano per acqua calda sanitaria, riscaldamento e cottura cibi; il piano cottura è dotato di bombola del gas, l'acqua calda sanitaria è prodotta con scaldacqua elettrico e non è presente impianto di riscaldamento.

Considerati tutti gli aspetti dell'unità immobiliare analizzati sino a questo punto, si ottiene un coefficiente di svalutazione del valore unitario pari a: **0,98**.

Calcolo del Coefficiente Correttivo Globale del Valore Unitario

Abbiamo analizzato, quindi, le tre realtà che influiscono sul valore degli immobili e cioè: la zona, il fabbricato nel suo complesso e l'unità immobiliare vera e propria, determinandone per ognuna il coefficiente di svalutazione o di rivalutazione relativo. Moltiplicando, a questo punto, fra loro i valori derivati, otteniamo il coefficiente correttivo complessivo.

Coefficiente Correttivo complessivo = 0,93

Calcolo del Valore dell'unità immobiliare

Avendo considerato come valore di riferimento la cifra di Euro 875,00/mq. e moltiplicandola per il coefficiente correttivo di cui sopra, possiamo dire che il valore unitario corretto per l'immobile oggetto di stima può essere fissato in €/mq. 813,75.

Tenuto conto della superficie commerciale dell'unità immobiliare che, come sopra detto, è quantificabile in mq. 103,41, possiamo dire che il più probabile valore di mercato per l'immobile oggetto di stima è di **Euro 84.149,88**.

STIMA A REDDITO

La Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia delle Entrate di Catania, per la porzione di territorio in esame, riporta per la Tipologia “*Abitazioni di tipo Economico*”, con stato di conservazione Normale, valori di locazione (aggiornati al 1° semestre 2024) che variano da un minimo di €/mq. 2,50/mese ad un massimo di €/mq. 3,70/mese (Allegato 17).

Ai fini della presente stima, tenuto conto dell’epoca di costruzione dell’unità immobiliare, tenuto conto del contesto specifico in cui è ubicata la stessa, possiamo assumere quale

Valore di locazione €/mq. 3,10/mese.

Moltiplicando tale valore per la Superficie Commerciale, pari a mq. 103,41, si ottiene un valore pari a €. 320,57/mese.

Calcolo del Valore dell’unità abitativa

1	Reddito Annuo Lordo presunto	€. 3.846,84
2	Spese per imposte, assicurazioni, oneri di manutenzione straordinaria, ecc. (valutati il 23% di 1)	€. 884,77
3	Reddito Annuo Netto presunto	€. 2.962,07

Dal Reddito Annuo Netto così ricavato, capitalizzato al tasso del 3,5%, otteniamo che il più probabile valore di mercato per l’immobile oggetto di stima è di **Euro 84.630,57**.

I due metodi applicati hanno portato ad una modesta discordanza dei valori di stima; per quanto detto, il valore dell’immobile si ritiene congruo determinarlo come media dei valori ottenuti, pari dunque a **Euro 84.390,22**.

VALORE DI STIMA IMMOBILE : €. 84.390,00 in c.t.

Determinazione del Valore di Vendita

Il Valore di Vendita dei beni da esecuzione, non può coincidere, però, col Valore di Stima.

* Al Valore di Stima dovrà essere detratto l’importo per la regolarizzazione dell’unità immobiliare, allo stato attuale valutato complessivamente in **€. 1.500,00**.

* Dovrà essere detratto, altresì, l’importo per il rilascio della Certificazione di Conformità ex Legge 46/90, valutato complessivamente in **€. 150,00**.

* Inoltre, il Rag. [REDACTED] in qualità di Amministratore protempore del Condominio di Via E. Fermi 5 - Catania, su richiesta dello scrivente C.T.U., ha comunicato il prospetto delle Quote Condominiali non pagate a carico dell'esecutata (Allegato 18), il cui Importo risulta pari a €. **11.519,26**.

Pertanto il valore dell'immobile risulta pari a:

€. 84.390,00 - €. 1.500,00 - €. 150,00 - €. 11.519,26 = €. **71.220,74**

Si evidenzia, inoltre, che il periodo di tempo che trascorre tra la valutazione e la vendita dell'immobile in procedura, il minore interesse dell'attuale proprietario alla corretta manutenzione dell'immobile stesso, l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, determinano un rischio inerente lo stato del bene che al momento della vendita può essere diverso da quello verificato in corso di accesso.

Per tenere conto di tale rischio, si detrae dal valore dell'immobile un valore percentuale pari al 15%, ovvero €. 10.683,11, ottenendo in definitiva un importo pari a €. **60.537,63**, pertanto ne segue che:

VALORE DI VENDITA da esecuzione immobiliare = €. 60.537,00 in c.t.

n) Vendita dei beni

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

o) Documentazione fotografica dei beni

La documentazione fotografica (da Foto 1 a Foto 33) è riportata in allegato alla presente.

p) Valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato

La quota di pertinenza del "debitore esecutato" è in ragione di 1/1.

q) Beni pignorati in quota

Il bene è unico ed è pignorato per la quota del 100%, in proprietà all'esecutata.

2) Immobile Via E. Fermi n. 5, Catania – Piano 5°

a) Identificazione del bene pignorato

2) Unità Immobiliare sita in Catania, Via Enrico Fermi n. 5, Piano Quinto, in Catasto Fabbricati al Foglio 20, Particella 691 (ex 650), Sub 27, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 24 mq., Rendita €. 39,66.

Confini (come da Mappa Catastale) (Allegato 10):

- Nord: Via Evangelista Torricelli
- Est: Via Enrico Fermi
- Sud: Immobile altra Ditta – Vano Scala
- Ovest: Immobile altra Ditta

b) Verifica dei Dati

I dati riportati nell'Atto di Pignoramento e nella Nota di Trascrizione risultano corretti e corrispondenti, ad eccezione del numero civico, riportato sia nell'Atto di Pignoramento che nella Nota di Trascrizione come n. 3 anziché n. 5.

Il pignoramento colpisce la quota spettante all'esecutata.

c) Proprietà dei beni pignorati

Dall'Atto di Compravendita, rogato Dott. Giuseppe Reina Notaio in Catania, risulta che il bene oggetto della procedura è stato acquistato dall'esecutata in ragione del 100% del diritto di proprietà, in regime di "Separazione dei beni".

d) Provenienza dei beni

L'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto all'esecutata mediante:

Atto di Compravendita (Allegato 19) rogato Dott. Giuseppe Reina Notaio in Catania, Repertorio n. 43336, Raccolta n. 24429, in data 04/08/2011, Trascrizione n. 43133/30807 del 11/08/2011, in ragione di 1/1 del diritto di Proprietà, da potere dei [REDACTED] in ragione di 1/2 del diritto di Proprietà ciascuno.

Dalle Ispezioni Ipotecarie effettuate dallo scrivente C.T.U., e dagli atti presenti nel fascicolo, non risulta rispettato il *principio della continuità delle trascrizioni* per l'assenza di accettazioni tacite di eredità.

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

Nessuna segnalazione per incompletezza della documentazione prodotta.

f) Iscrizioni o Trascrizioni pregiudizievoli sui beni

Allo scopo di accertare la continuità delle Trascrizioni nel ventennio antecedente la data di Pignoramento, nonché di verificare se successivamente alla data della Certificazione Notarile in atti siano state prodotte ulteriori Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli, il sottoscritto C.T.U. ha effettuato Ispezioni Ipotecarie sull'immobile oggetto di procedura sia esso individuato con il numero della precedente Particella (Part. 650), che con il numero dell'attuale Particella (Part. 691).

Dalle suddette Ispezioni (Allegato 20), si evincono le seguenti formalità pregiudizievoli:

Verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI, Trascrizione del 28/07/2022 ai nn. 34316/26073, nascente da Atto Giudiziario del Tribunale di Catania, Repertorio n. 7120/2022 del 06/07/2022 a favore di [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di Proprietà, contro *esecutata in questa procedura* per la quota di 1/1 del diritto di Proprietà, sopra:

- Altro Immobile in Procedura
- Immobile (C/2 – Magazzini e Locali di Deposito) in Catania, Via Enrico Fermi n. 3 (*leggi n. 5*), in Catasto Fabbricati al Fg. 20, Particella 691, Sub 27.

g) Identificazione catastale dei beni

Dall'esame della Visura Catastale Attuale (Allegato 21) e della Visura Catastale Storica (Allegato 22), richieste telematicamente dallo scrivente C.T.U. all'Agenzia delle Entrate di Catania - Servizi Catastali, l'immobile oggetto della presente procedura, risulta attualmente censito in Catasto Fabbricati del Comune di Catania nel modo seguente:

Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	20	691 (ex 650)	27	1	C/2	2	24 mq.	€. 39,66
Intestazione								
Vedi nelle "Generalità dell'Esecutata"							Proprietà per 1/1	

La presentazione della Planimetria Catastale (Allegato 23) risale al 24/12/1988. Essa non risulta conforme allo stato di fatto dei luoghi poiché, in generale, si riscontra un aumento della superficie dell'immobile.

Lo scrivente C.T.U., dunque, ha effettuato il rilievo delle misure dell'immobile ed ha redatto la "Planimetria dello Stato di Fatto" (Allegato 24).

h) Destinazione Urbanistica dei beni

Non attinente perché trattasi di fabbricato.

i) Conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia

Dall'Atto di Compravendita, per dichiarazione della parte venditrice, si evince che *"l'immobile è stato edificato in sopraelevazione ad un edificio costruito in data anteriore al 1° Settembre 1967 ed in conformità a Concessione Edilizia in Sanatoria n. 22/879 rilasciata dal Comune di Catania in data 24 Ottobre 2001 e di non aver apportato modifiche per le quali sarebbe stato necessario richiedere Licenza o Concessione Edilizia"*.

Da indagini svolte presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Catania, però, è stato possibile accertare che in Archivio non risultano presenti pratiche edilizie relative alla suddetta Concessione, ma dalle Visure Ipotecarie (Allegato 20) risulta la seguente Nota di Trascrizione:

ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA, Trascrizione del 21/11/2001 ai nn. 42532/32191, nascente da Atto Amministrativo del Comune di Catania, Repertorio n. 22/879 del 24/10/2001 a favore di [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di Proprietà, *in regime di comunione legale*, contro Comune di Catania per la quota di 1/1 del diritto di Proprietà, relativamente a:

- Immobile (C/2 – Magazzini e Locali di Deposito) in Catania, Via Enrico Fermi n. 5, in Catasto Fabbricati al Fg. 20, Particella 650, Sub 27.

La parte venditrice, inoltre, fa espresso riferimento alla Planimetria che raffigura l'immobile depositata in Catasto e ne dichiara la conformità allo stato di fatto.

Ne consegue, quindi, che, in assenza di documentazione ufficiale di riscontro, l'unico riferimento disponibile, quale testimonianza dello stato originario dell'unità immobiliare, risulta essere proprio la Planimetria Catastale presentata, come detto, nel 1988.

Come esposto in precedenza, durante le Operazioni Peritali sui luoghi è emerso che lo stato di fatto della suddetta unità immobiliare, non risulta conforme alla Planimetria Catastale in atti per talune modifiche intervenute in epoca non definita, ma successiva al Rogito Notarile.

In particolare, è stata aumentata la superficie del costruito, nonché l'altezza, con relativa modifica del numero degli ambienti interni, ed è stato realizzato un servizio igienico.

Per quanto sin qui esposto, dunque, e con la documentazione disponibile, si può concludere che l'unità immobiliare in procedura non risulta conforme, in materia urbanistico edilizia, per l'assenza dei titoli abilitativi relativi agli interventi edilizi eseguiti.

j) Domanda di Sanatoria

Come detto nel paragrafo precedente, lo stato di fatto dell'immobile, non risulta conforme alla Planimetria Catastale per le citate difformità.

La realizzazione dell'ampliamento del Locale Deposito, sito sulla terrazza dell'immobile principale, rientra tra gli interventi subordinati al Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 5, comma 1, lettera c), della L.R. n° 16 del 10/08/2016 (*Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380*), aggiornata con la L. R. n. 23 del 06/08/2021, s.m.i., pertanto le difformità riscontrate costituiscono abuso edilizio.

Ai fini della **domanda di sanatoria**, (che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, trovandosi l'immobile nelle condizioni previste dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. 380/01, e pertanto sanabile, o condonabile ai sensi del D.L. 269/2003), tenuto comunque conto che per l'immobile era stata già rilasciata una Concessione Edilizia in Sanatoria, è da ritenersi che l'aumento delle dimensioni della superficie possa inquadrarsi, ai sensi della L. 326 del 24/11/2003, come Tipologia di Abuso 3 (*Opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'art. 3, comma 1, lettera d), D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380 realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio*).

Le somme da pagare a titolo di Oblazione nonché a titolo di Oneri Concessori, previste dalla richiamata Normativa, salvo conguagli o diversa determina di calcolo da parte del Comune, risultano le seguenti:

Tipologia di Abuso 3:

OBLAZIONE:

Superficie da sanare = mq. 27,52

mq. 27,52 x €/mq. 80,00 = €. 2.201,60

ONERI DI CONCESSIONE (*Comuni con numero di abitanti oltre 300.001: Nuove costruzioni e ampliamenti*)

mq. 27,52 x €/mq. 89,00 = €. 2.449,28

Pertanto, con i dati disponibili, l'importo totale da pagare per la regolarizzazione dell'unità abitativa risulta pari a: €. 4.650,88

k) Occupazione dei beni

Al momento del sopralluogo il bene risultava essere “*occupato da terzo senza titolo*”.

l) Descrizione dei beni

Trattasi di un locale Deposito adattato ad uso abitativo, sito al Quinto Piano dell'edificio condominiale ubicato nel Comune di Catania, in Via E. Fermi n. 5 (Foto 34).

E' da evidenziare che il Quinto Piano non dispone del servizio ascensore, ma è servito solo dal corpo Scala. Dal pianerottolo (Foto 35), tramite la porta di ingresso (Foto 36), si accede all'unità immobiliare.

L'unità immobiliare ha una consistenza di tre Vani, di cui uno dotato di Cucina, ed un Servizio Igienico e si completa con una Terrazza prospiciente sia la Via E. Fermi, che la Via E. Torricelli.

L'accesso all'unità abitativa avviene tramite una porta di sicurezza, che immette direttamente nel Vano 1, ad uso Soggiorno/Cucina (Foto 37, 38, 39). Questo vano dispone di una finestra continua con affaccio verso Nord e prospiciente la Terrazza (Foto 40).

Da questo Vano 1 si ha accesso al Vano 2 (Foto 41, 42, 43) dotato di una finestra continua con affaccio verso Est, anch'esso prospiciente la Terrazza (Foto 44). Sempre dal Vano 1 si accede anche al Vano 3 (Foto 45, 46, 47), che dispone di finestre continue sia sul lato Nord che sul lato Est e prospicienti dunque la Terrazza. Questo Vano è altresì dotato di uscita sulla stessa.

Dal Vano 1, infine, si accede anche al Servizio Igienico (Foto 48, 49, 50) quest'ultimo dotato di una piccola finestra prospiciente la Terrazza.

L'unità immobiliare presenta, in generale, le seguenti finiture:

- pavimento a tappeto in ceramica;
- Servizio Igienico con pavimenti e rivestimenti in ceramica, dotato di sanitari e doccia;
- pareti intonacate e rifinite con tinteggiatura;
- soffitti con rifinitura a doghe in legno a vista;
- porta di ingresso in metallo;
- infissi esterni in alluminio preverniciato non dotati di avvolgibili;
- porte interne in tamburato finitura legno, ad eccezione del Servizio Igienico;
- porta Servizio Igienico in alluminio preverniciato e vetro;
- impianto elettrico sottotraccia, frutti di ordinaria qualità; privo di Certif. ex Legge 46/90;
- impianto citofonico;
- scaldacqua elettrico per acqua calda sanitaria;
- piano cottura con bombola gas;
- impianto di riscaldamento non presente;
- condizionatore nel Vano 2.

L'attuale disposizione interna dell'immobile fornisce una Superficie Utile Netta Totale pari a mq. 52,01.

L'altezza utile interna risulta pari a ml. 2,52 nella parte più alta del soffitto del Vano 2 e scende fino a ml. 2,30 nella parte più bassa del soffitto del Vano 1; fa eccezione il Servizio Igienico che, presentando il piano di calpestio a quota rialzata, dispone di una altezza utile che varia da ml. 2,15 circa a ml. 2,05 circa.

Dati Catastali

Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	20	691 (ex 650)	27	1	C/2	2	24 mq.	€. 39,66
Intestazione								
Vedi nelle "Generalità dell'Esecutata"							Proprietà per 1/1	

Confini (come da Mappa Catastale) (Allegato 10):

- Nord : Via Evangelista Torricelli
- Est : Via Enrico Fermi
- Sud : Immobile altra Ditta – Vano Scala
- Ovest : Immobile altra Ditta

m) Valutazione dei beni

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

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

METODO SINTETICO COMPARATIVO CORRETTO CON COEFFICIENTI DI MERITO

Determinazione della Superficie Commerciale

La misurazione della *Superficie Commerciale* è stata eseguita, con riferimento al D.P.R. 23/03/1998 n° 138 ed alle “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per rilevazione dei dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare”, ovvero al lordo della superficie coperta dai muri perimetrali con un max di 50 cm., e per metà di quelli di confine con un max di 25 cm., nonché al lordo dei tramezzi interni.

Nel caso di unità abitative, ad essa va aggiunta la superficie omogeneizzata dei balconi e delle terrazze nella misura del 30% fino a mq. 25,00 e nella misura del 10% per la quota eccedente, qualora comunicanti con i vani principali ed accessori a servizio diretto di quelli principali; nella misura del 15% fino a mq. 25,00 e nella misura del 5% per la quota eccedente, qualora non comunicanti.

Superficie Commerciale = Sup. lorda unità immobiliare + Sup. omogeneizzata Terrazza

Sup. lorda unità immobiliare = mq. 57,44

Sup. omogeneizzata Terrazza = 0,30 x mq. 25,00 + 0,10 x mq. 17,47 = mq. 9,24

La Superficie Commerciale, così misurata, risulta essere pari a mq. 66,68.

Assunzione del Valore Unitario di Stima

In considerazione che per la Categoria C/2 di questo immobile, non si riscontrano dati di riferimento nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia delle Entrate ed in considerazione che in sede di Operazioni Peritali si è riscontrato un uso abitativo dell’immobile, si ritiene di poter prendere a riferimento, per l’assunzione del Valore Unitario di Stima, i valori che la suddetta Agenzia, per la porzione di territorio all’interno

della quale ricade la Via E. Fermi (Codice di Zona D4), riporta per la Tipologia “*Abitazioni di tipo Economico*”, con stato di conservazione Normale.

Tali valori di mercato (aggiornati al 1° semestre 2024) variano da un minimo di €. 700,00/mq. ad un massimo di €. 1.050,00/mq. (Allegato 17).

Ai fini della presente stima, tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'unità immobiliare, tenuto conto del contesto specifico in cui è ubicata la stessa, tenuto conto altresì di quanto sopra detto, possiamo assumere quale valore di mercato il **Valore Unitario di €. 700,00/mq.**

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

Caratteristiche specifiche della zona

L'unità immobiliare ricade in una zona periferica del Comune di Catania, ovvero molto distante dal centro vero e proprio della città. La Via E. Fermi ricade in una zona caratterizzata da edifici ad uso residenziale.

La zona non presenta elementi estetici predominanti, nè scorci caratteristici particolari; non si rilevano elementi artificiali macroscopici di particolare impatto visivo.

La zona è dotata della necessaria urbanizzazione primaria quale acqua, luce, telefono, ecc., dispone, altresì, di alcuni servizi comuni quali linea Autobus, Scuole, ecc., ma non di locali di pubblico spettacolo; si riscontra la presenza di attività commerciali di varia natura ed utilità nelle vicinanze.

Valutando tutti gli elementi considerati, possiamo assumere come parametro di valutazione del valore unitario, un coefficiente correttivo pari a: **0,97**

Caratteristiche specifiche del fabbricato nel suo complesso

Il giudizio sulla qualità degli elementi architettonici che costituiscono il fabbricato, può essere così sintetizzato: nei prospetti non si riscontrano elementi significativi di spicco; la composizione architettonica generale dell'edificio risulta apprezzabile; il portone d'ingresso in ferro e vetro, non presenta particolari caratteristiche estetiche; l'androne risulta essere molto piccolo e poco luminoso; la scala condominiale, di ordinarie dimensioni, risulta sufficientemente luminosa; entrambi risultano essere esteticamente rifiniti in modo poco apprezzabile ma in normale stato di conservazione.

La conservazione dell'edificio, nel suo complesso, si può giudicare buona, non si ravvisa la necessità di opere di manutenzione ordinaria urgenti o a breve scadenza sui prospetti.

Valutando tutti i parametri presi in considerazione possiamo ottenere un coefficiente di svalutazione del valore unitario pari a: **0,98**.

Caratteristiche specifiche dell'unità immobiliare

Le caratteristiche funzionali possono essere così riassunte: l'illuminazione naturale dell'alloggio, così come la ventilazione, analizzandole in più parti del medesimo possono essere giudicate nel complesso come buone per le ordinarie esigenze abitative; gli ambienti, o zone, destinate alle attività giornaliere, risultano esposti a Nord pertanto sono poco soleggiati; la dimensione dei vani è adeguata per le normali esigenze abitative; il Servizio Igienico risulta di ordinaria qualità e dotato dei necessari sanitari; lo sviluppo delle pareti della zona Cucina consente in maniera appena sufficiente l'installazione degli elettrodomestici essenziali. Durante l'esame della funzionalità dell'immobile è stata rilevata una discreta distribuzione degli ambienti interni, evidenziando tuttavia l'assenza di una adeguata definizione tra la zona giorno e la zona notte. E' da osservare altresì, che l'accesso al Servizio Igienico avviene direttamente dal Vano 1 Soggiorno/Cucina, senza la presenza di una zona filtro, come un antibagno o un disimpegno, come da norme igienico sanitarie.

L'alloggio presenta esteticamente le seguenti valutazioni: la porta d'ingresso all'abitazione non presenta caratteri estetici di rilievo; le porte interne all'abitazione sono di qualità e forma estetica ordinaria, i rivestimenti murali di finitura e la pavimentazione sono giudicabili come esteticamente accettabili; nel Servizio Igienico si rileva la presenza di un rivestimento di pavimenti e pareti di nessun rilievo estetico; gli infissi presenti nei vari ambienti, sono di ordinario carattere estetico e qualitativo.

L'unità immobiliare, è dotata di normale impianto idraulico, elettrico e citofonico; essa non è servita da impianto a gas metano per acqua calda sanitaria, riscaldamento e cottura cibi; il piano cottura è dotato di bombola del gas, l'acqua calda sanitaria è prodotta con scaldacqua elettrico e non è presente impianto di riscaldamento.

Infine è da evidenziare che il Piano Quinto non è servito da Ascensore, ma solo dalla Scala condominiale.

Considerati tutti gli aspetti dell'unità immobiliare analizzati sino a questo punto, si ottiene un coefficiente di svalutazione del valore unitario pari a: **0,96**.

Calcolo del Coefficiente Correttivo Globale del Valore Unitario

Abbiamo analizzato, quindi, le tre realtà che influiscono sul valore degli immobili e cioè: la zona, il fabbricato nel suo complesso e l'unità immobiliare vera e propria, determinandone per ognuna il coefficiente di svalutazione o di rivalutazione relativo. Moltiplicando, a questo punto, fra loro i valori derivati, otteniamo il coefficiente correttivo complessivo.

Coefficiente Correttivo complessivo = 0,91

Calcolo del Valore dell'unità immobiliare

Avendo considerato come valore di riferimento la cifra di Euro 700,00/mq. e moltiplicandola per il coefficiente correttivo di cui sopra, possiamo dire che il valore unitario corretto per l'immobile oggetto di stima può essere fissato in €/mq. 637,00.

Tenuto conto della superficie commerciale dell'unità immobiliare che, come sopra detto, è quantificabile in mq. 66,68, possiamo dire che il più probabile valore di mercato per l'immobile oggetto di stima è di **Euro 42.475,16.**

STIMA A REDDITO

In considerazione che per la Categoria C/2 di questo immobile, non si riscontrano dati di riferimento nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate ed in considerazione che in sede di Operazioni Peritali si è riscontrato un uso abitativo dell'immobile, si ritiene di poter prendere a riferimento i valori che la suddetta Agenzia, per la porzione di territorio all'interno della quale ricade la Via E. Fermi (Codice di Zona D4), riporta per la Tipologia "Abitazioni di tipo Economico", con stato di conservazione Normale.

Tali valori di mercato (aggiornati al 1° semestre 2024) variano da un minimo di €/mq. 2,50/mese ad un massimo di €/mq. 3,70/mese (Allegato 17).

Ai fini della presente stima, tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'unità immobiliare, tenuto conto del contesto specifico in cui è ubicata la stessa, tenuto conto altresì di quanto sopra detto, possiamo assumere quale **Valore di locazione €/mq. 2,50/mese.**

Moltiplicando tale valore per la Superficie Commerciale, pari a mq. 66,68, si ottiene un valore pari a €. 166,70/mese.

Calcolo del Valore dell'unità immobiliare

1	Reddito Annuo Lordo presunto	€ 2.000,40
2	Spese per imposte, assicurazioni, oneri di manutenzione straordinaria, ecc. (valutati il 23% di 1)	€ 460,09
3	Reddito Annuo Netto presunto	€ 1.540,31

Dal Reddito Annuo Netto così ricavato, capitalizzato al tasso del 3,5%, otteniamo che il più probabile valore di mercato per l'immobile oggetto di stima è di **Euro 44.008,85**.

I due metodi applicati hanno portato ad una modesta discordanza dei valori di stima; per quanto detto, il valore dell'immobile si ritiene congruo determinarlo come media dei valori ottenuti, pari dunque a **Euro 43.242,00**.

VALORE DI STIMA IMMOBILE : € 43.242,00 in c.t.

Determinazione del Valore di Vendita

Il Valore di Vendita dei beni da esecuzione, non può coincidere, però, col Valore di Stima.

* Al Valore di Stima dovrà essere detratto l'importo per la regolarizzazione dell'unità immobiliare, allo stato attuale valutato complessivamente in **€ 4.650,88**.

* Dovrà essere detratto, altresì, l'importo per il rilascio della Certificazione di Conformità ex Legge 46/90, valutato complessivamente in **€ 150,00**.

* Inoltre, il Rag. Francesco Surdo, in qualità di Amministratore protempore del Condominio di Via E. Fermi 5 - Catania, su richiesta dello scrivente C.T.U., ha comunicato il prospetto delle Quote Condominiali non pagate a carico dell'esecutata (Allegato 18), il cui Importo Totale risulta pari a **€ 4.526,79**.

Pertanto il valore dell'immobile risulta pari a:

€ 43.242,00 - € 4.650,88 - € 150,00 - € 4.526,79 = **€ 33.914,33**

Si evidenzia, inoltre, che il periodo di tempo che trascorre tra la valutazione e la vendita dell'immobile in procedura, il minore interesse dell'attuale proprietario alla corretta manutenzione dell'immobile stesso, l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, determinano un rischio inerente lo stato del bene che al momento della vendita può essere diverso da quello verificato in corso di accesso.

Per tenere conto di tale rischio, si detrae dal valore dell'immobile un valore percentuale pari al 15%, ovvero €. 5.087,14, ottenendo in definitiva un importo pari a €. 28.827,19, pertanto ne segue che:

VALORE DI VENDITA da esecuzione immobiliare = €. 28.827,00 in c.t.

n) Vendita dei beni

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

o) Documentazione fotografica dei beni

La documentazione fotografica (da Foto 34 a Foto 50) è riportata in allegato alla presente.

p) Valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato

La quota di pertinenza del "debitore esecutato" è in ragione di 1/1.

q) Beni pignorati in quota

Il bene è unico ed è pignorato per la quota del 100%, in proprietà all'esecutata.

Si riportano di seguito le Schede Riepilogative relative agli immobili stimati:

SCHEDA RIEPILOGATIVA n° 1

1) Unità Immobiliare sita in Catania, Via Enrico Fermi n. 5, Piano Quarto, in Catasto Fabbricati al Foglio 20, Particella 691 (ex 650), Sub 14, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 5 vani, Rendita €. 464,81.

L'unità abitativa, sita al Quarto Piano di un edificio condominiale, ha una consistenza complessiva di quattro Vani, di cui uno molto piccolo, una Cucina, un Servizio Igienico, dotato di un antibagno ad uso Lavanderia, un Ripostiglio, un Corridoio ed un Ingresso in diretta comunicazione con uno dei tre vani più grandi e si completa con due Balconi, uno sul prospetto principale prospiciente la Via E. Fermi, l'altro sul prospetto prospiciente la Via E. Torricelli.

L'attuale disposizione interna dell'immobile fornisce una Superficie Utile Netta Totale pari a mq. 85,77.

La Superficie Netta Totale dei Balconi risulta pari a mq. 11,51 di cui mq. 4,33 il Balcone 1 e mq. 7,18 il Balcone 2.

L'altezza utile interna risulta pari a ml. 2,97 in tutto l'appartamento, ad eccezione del Servizio Igienico che, presentando il piano di calpestio a quota rialzata, dispone di una altezza utile pari a ml. 2,82 circa.

VALORE DI VENDITA = €. 60.537,00

SCHEDE RIPILOGATIVE n° 2

2) Unità Immobiliare sita in Catania, Via Enrico Fermi n. 5, Piano Quinto, in Catasto Fabbricati al Foglio 20, Particella 691 (ex 650), Sub 27, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 24 mq., Rendita €. 39,66.

L'unità immobiliare, sita al Quinto Piano di un edificio condominiale, ha una consistenza di tre Vani, di cui uno dotato di Cucina, ed un Servizio Igienico e si completa con una Terrazza prospiciente sia la Via E. Fermi, che la Via E. Torricelli.

L'attuale disposizione interna dell'immobile fornisce una Superficie Utile Netta Totale pari a mq. 52,01.

L'altezza utile interna risulta pari a ml. 2,52 nella parte più alta del soffitto del Vano 2 e scende fino a ml. 2,30 nella parte più bassa del soffitto del Vano 1; fa eccezione il Servizio Igienico che, presentando il piano di calpestio a quota rialzata, dispone di una altezza utile che varia da ml. 2,15 circa a ml. 2,05 circa.

VALORE DI VENDITA = €. 28.827,00

CONCLUSIONI

Con la presente perizia si è cercato di fornire al G.E., oltre la stima, tutti i dati necessari per la vendita dell'immobile oggetto della presente procedura.

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

Catania 15/11/2024

Il C.T.U.

Dott. Ing. Silvio Torre

Firmato digitalmente da

SILVIO TORRE

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

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

ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO 1 - PEC Inizio Operazioni Peritali a Legale del Creditore
- ALLEGATO 2 - Raccomandata AR Inizio Operazioni Peritali a Esecutata
- ALLEGATO 3 - Verbale Inizio Operazioni Peritali
- ALLEGATO 4 - PEC Prosieguo Operazioni Peritali a Legale del Creditore
- ALLEGATO 5 - PEC Prosieguo Operazioni Peritali a Custode nominato
- ALLEGATO 6 - Raccomandata AR Prosieguo Operazioni Peritali a Esecutata
- ALLEGATO 7 - Verbale Prosieguo Operazioni Peritali
- ALLEGATO 8 - PEC Prosieguo Operaz. Peritali a Legale del Creditore e a Custode nomin.
- ALLEGATO 9 - Verbale Prosieguo Operazioni Peritali
- ALLEGATO 10 - Mappa Catastale
- ALLEGATO 11 - Atto di Compravendita Immobile Sub 14
- ALLEGATO 12 - Ispezioni Ipotecarie Immobile Sub 14
- ALLEGATO 13 - Visura Catastale Immobile Sub 14
- ALLEGATO 14 - Visura Catastale Storica Immobile Sub 14
- ALLEGATO 15 - Planimetria Catastale Immobile Sub 14
- ALLEGATO 16 - Planimetria Stato di Fatto Immobile Sub 14
- ALLEGATO 17 - Banca Dati Quotazioni Immobiliari
- ALLEGATO 18 - Prospetto Quote Condominiali Arretrate
- ALLEGATO 19 - Atto di Compravendita Immobile Sub 27
- ALLEGATO 20 - Ispezioni Ipotecarie Immobile Sub 27
- ALLEGATO 21 - Visura Catastale Immobile Sub 27
- ALLEGATO 22 - Visura Catastale Storica Immobile Sub 27
- ALLEGATO 23 - Planimetria Catastale Immobile Sub 27
- ALLEGATO 24 - Planimetria Stato di Fatto Immobile Sub 27
- ALLEGATO 25 - Ricevute Spese Sostenute

Documentazione Fotografica (da Foto 1 a Foto 50)

Ricevute trasmissione Perizia: PEC Legale Creditore Procedente
 PEC Custode nominato
 PEC Legale Creditore Interventuto
 Raccomandata A/R Eredi Parte Esecutata