

ASTE 
TRIBUNALE DI CATANIA GIUDIZIARIE.it

SEZIONE SESTA CIVILE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

N. 617/2018 Reg. Gen. Esec. Imm.

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

G.E.: Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli

C.T.U.: dott. arch. Luisa Coco

ASTE 
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI CATANIA

- SESTA SEZIONE CIVILE -

- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



Proc. N. 617/2018

Giudice: dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli

INDICE

1.	<i>PREMESSE ED INCARICO</i>	<i>pag. 4</i>
2.	<i>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA</i>	<i>pag. 10</i>
3.	<i>RISPOSTA AI QUESITI</i>	<i>pag.11</i>
3.1.	<i>a. Identifichi esattamente i beni pignorati</i>	<i>pag.12</i>
3.2.	<i>b. Verifichi la correttezza dei dati ...</i>	<i>pag.13</i>
3.3.	<i>c. Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore</i>	<i>pag.13</i>
3.4.	<i>d. Accerti l'esatta provenienza del bene;</i>	<i>pag.13</i>
3.5.	<i>e. Segnali l'impossibilità di procedere;</i>	<i>pag.14</i>
3.6.	<i>f. Accerti iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli;</i>	<i>pag.14</i>
3.7.	<i>g. Accerti l'identificazione catastale;</i>	<i>pag.14</i>
3.8.	<i>h. Indichi ...la destinazione del bene prevista ...</i>	<i>pag.15</i>
3.9.	<i>i. Verifichi la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico</i>	<i>pag.15</i>
3.10.j.	<i>Verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria</i>	<i>pag.15</i>
3.11.k.	<i>Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o ...</i>	<i>pag.18</i>
3.12.l.	<i>Individui i beni;</i>	<i>pag.18</i>
3.12.1	<i>Descrizione del contesto in cui sorge l'immobile</i>	<i>pag.18</i>



<i>3.12.2 Individuazione del bene</i>	<i>pag.18</i>
<i>3.12.3. Stato di conservazione</i>	<i>pag.20</i>
<i>3.12.4 Caratteristiche strutturali ed interne del bene pignorato</i>	<i>pag.21</i>
<i>3.13.m. Determini il valore di ciascun immobile</i>	<i>pag.22</i>
<i>3.13.1. Valutazione per comparazione</i>	<i>pag.22</i>
<i>3.13.2 Valutazione per capitalizzazione del reddito</i>	<i>pag.27</i>
<i>3.13.3 Confronto fra i due metodi utilizzati</i>	<i>pag.29</i>
<i>3.13.4 Più probabile valore di mercato</i>	<i>pag.29</i>
<i>3.14.n.: Indichi ... vendita in unico lotto o in ...</i>	<i>pag.30</i>
<i>3.15.p: Accerti, nel caso si tratti di bene indiviso,...</i>	<i>pag.30</i>
<i>3.16.q: nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in ...</i>	<i>pag.30</i>
4. CONCLUSIONI	<i>pag.30</i>

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1. PREMESSE ED INCARICO

Con decreto di nomina del 08.05.2020 il G. E. dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli, nominava la sottoscritta dott. arch. Luisa Coco, iscritta all'ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Catania al n. 982 e studio in Catania, via Galermo, 143, esperto nel procedimento di cui in epigrafe; col medesimo decreto, inoltre, invitava il consulente a recarsi presso la cancelleria al fine del conferimento dell'incarico ed al giuramento di rito. Giuramento che a causa dell'emergenza Covid 19 è stato fatto telematicamente in data 18 giugno 2020.

Il Giudice nel mandato concedeva gg 120, oltre ulteriori proroghe richieste ed autorizzate, dal giuramento per il deposito della consulenza e conferiva il seguente mandato:

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

*b. **Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione, (o nel 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 del titolo di proprietà), 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 nè la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

d. **accerti l'esatta provenienza del bene**, 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. **accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicando 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 estremamente necessario;

h. **Indichi** previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, **la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;**

i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzativo, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verifichi 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 in 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. 46c 5 DPR 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili o condonabili ai sensi del DL 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 dello stesso 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 e i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui esse si trovino, le caratteristiche e le destinazioni 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 comune, 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, l'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 alle vigenti normative 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 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 le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

o. alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le indicazioni di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

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 per le quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate in 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 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 CTU 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.

Cenni sul procedimento.

Premesso che,

- in data 23.7.2007 (rep. 24592 e racc. 11.887) è stato stipulato un contratto di mutuo fondiario, di originarie €100.000,00, da rimborsarsi in 360 rate mensili e consecutive di ammortamento, tra B@nca 24-7 SpA e l'esecutato;
- nell'atto sono altresì intervenuti altre due persone, indicate dal debitore esecutato, i quali hanno prestato propria garanzia fideiussoria sino alla concorrenza della somma di €130.000,00 per l'adempimento di ogni obbligazione derivante dal contratto di mutuo;
- l'anzidetto credito è garantito da ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania in data 26.7.2007 ai nn. 54553/15022 sul seguente immobile, di

proprietà esclusiva del mutuatario: “nel Comune di Catania, via della Lucciola n.41, appartamento ubicato al primo piano, composto da due vani ed accessori, riportato al N.C.F. di detto Comune al foglio 101, particella 114, sub 2, cat. A/4, vani 3,5”;

- la parte mutuataria si è resa morosa non avendo provveduto al pagamento di n.21 rate di ammortamento scadute dal 23.11.2015 al 23.8.2017;
 - in data 29.8.2017, è stata dichiarata l'intervenuta decadenza dal termine e quindi la richiesta di esigere immediatamente il soddisfo dell'intero credito vantato, sia per rate scadute che per capitale residuo e per interessi di mora;
 - in data 10.3.2018 è stato notificato atto di precetto con il quale è stato intimato il pagamento del complessivo importo €. 91.897,16 oltre interessi corrispettivi e di mora sulla rate scadute;
 - il suddetto atto di precetto è rimasto infruttuoso;
- tutto quanto premesso è stato sottoposto a pignoramento immobiliare il seguente cespite di proprietà dello stesso debitore:

-Immobile sito nel comune di Catania, di cui alla seguente descrizione:

- Appartamento in via della Lucciola n.41, ubicato al primo piano, composto da due vani ed accessori, riportato al N.C.F. di detto Comune al foglio 101, particella 114, sub 2, cat. A/4, vani 3,5;

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

In data 25.06.2020 la scrivente inviava PEC al procuratore del creditore ed A.R. al debitore esecutato (n.14607613375-9), con le quali fissava l'apertura delle operazioni

peritali per giorno 27.07.2020 alle ore 11:00. La su citata raccomandata è stata restituita alla scrivente con la dicitura “irreperibile” (vedasi all. n. 1),

Successivamente la scrivente si è recata più volte presso l’immobile oggetto di stima al fine di reperire informazioni. Nel mese di novembre la scrivente, in uno di questi visite sui luoghi ha avuto modo d’incontrare il debitore esecutato e così ha fissato per il successivo 01.12.2020 alle ore 15,00 il sopralluogo senza bisogna di inviare alcun’altra comunicazione.

Alla data ed all’ora fissata la scrivente si recava presso l’immobile oggetto d’indagine, ovvero in Catania via della Lucciola n.41.

Il CTU è stato ricevuto dal debitore esecutato, riconosciuto a mezzo di patente di guida, i cui estremi sono riportati nel verbale di sopralluogo.

Si è quindi proceduto alla ricognizione visiva ed al rilievo fotografico dei locali, prendendo appunti su fogli a parte. Alle ore 16,00 circa le operazioni venivano concluse con la redazione del verbale, che si allega alla presente, (vedasi all. n. 2).

In data 07.01.2021 la scrivente, così come disposto dall’Ufficio Tecnico comunale di Catania, ha inviato, via PEC, richiesta di accesso agli atti documentale.

Dopo diversi mesi e solleciti l’ufficio tecnico comunale ha inviato la documentazione richiesta.

Le risultanze ottenute vengono rassegnate nel presente elaborato, corredate dalla documentazione necessaria.

3. RISPOSTE AI QUESITI

LOTTO UNICO:



3.1 Quesito a: Identifichi esattamente i beni pignorati, ... dai certificati in atti:

Ubicazione: Comune di Catania via della Lucciola n.41;

Trattasi di un immobile posto al piano primo di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra con copertura piana.

L'accesso alle residenze avviene dal civico 41 di via della Lucciola.

Dati catastali:

Comune di Catania, foglio 101, particella 114, sub 2, cat. A/4, classe 6 vani 3,5 Sup. catastale totale mq 61, di cui coperta mq 56 Rendita catastale €. 162,68 (*vedasi all. n.3*);

Confini:

a Nord : con via Della Lucciola;

ad Est : con via Della Farfalla;

a Sud : con altra ditta;

ad Ovest : con vano scala condominiale;

Salvi altri più veri e precisi confini.

Lo stato dei luoghi ispezionato durante le operazioni peritali è grossomodo coincidente con la planimetria castale, ad eccezione della parete del vano posto ad angolo tra le vie Della Lucciola e Della Farfalla (camera adibita a cucina a differenza di quanto riportato sulla planimetria catastale) ove è stata eliminata parte della parete per permettere il passaggio sul balcone prospiciente via Della Farfalla, qui è stata realizzata una veranda adibita a lavanderia, con punti di carico e scarico acqua. Adiacente a questa veranda ve ne è un'altra, sempre prospiciente su via Della Farfalla, con accesso dal vano indicato

in planimetria catastale quale cucina ma che al momento del sopralluogo era adibito a cameretta, in questo vano la finestra è stata trasformata in porta-finestra.

3.2 Quesito b: Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione ...;

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

Il debitore esecutato è proprietario esclusivo del bene, come si evince dal titolo di proprietà, atto di compravendita rogato in data 23.07.2007 dal notaio Francesco Mazzullo di Catania n. di repertorio 24.586 e di raccolta n. 11.881, (*Vedasi All.4*).

3.3 Quesito c: verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato...;

Il bene oggetto della presente stima è di proprietà del debitore esecutato (*Vedasi All.4*).

Come risulta dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Catania in data 20 luglio 2020 il debitore è coniugato in regime di separazione dei beni, (*Vedasi All.7*).

3.4 Quesito d: accerti l'esatta provenienza del bene, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento ...;

Il bene è pervenuto in capo al debitore esecutato giusto atto di compravendita rogato in data 23.07.2007 dal notaio Francesco Mazzullo di Catania n. di repertorio 24.586 e di raccolta n. 11.881.

Precedentemente l'immobile era pervenuto all'antecedente proprietario giusto atto di donazione rogato in data 22.05.1987 dal notaio Gaetano Caruso di Catania, n. rep 43899 e n. raccolta 4984, (*Vedasi All.4*);

Ed ancora il terreno su cui insiste il fabbricato era stato acquistato precedentemente giusto atto di compravendita rogato dal dott. Ferdinando Portale in data 18.06.1966 Rep. N. 46052 e Racc. n.6.198, (*Vedasi All.5 Documentazione urbanistica*).

3.5 Quesito e: segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere

Nulla da segnalare

3.6 Quesito f: accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni ...;

Alla data del 19.06.2020 e del 07.07.2021 sul bene pignorato gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni, (*Vedasi all. 4*):

TRASCRIZIONE A FAVORE: del 20.12.1990 Reg. Part. 39373 e Reg. Gen. 51233, Pubblico Ufficiale Registro Successioni Rep. 2553 del 05.11.1990;

TRASCRIZIONE A FAVORE: del 26.07.2007 Reg. Part. 31580 e Reg. Gen. 54548 Pubblico ufficiale Mazzullo Francesco Rep. 24586/11881 del 23.07.2007, compravendita;

ISCRIZIONE CONTRO: del 26.07. 2007 Reg. Part. 15022 e Reg. Gen. 54553

ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, Pubblico ufficiale Mazzullo Francesco;

TRASCRIZIONE CONTRO del 20.06.2018 Reg. Part. 17902 e Reg Gen. 23948 atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobiliare.

3.7 Quesito g: provveda alla identificazione catastale dell'immobile previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento

con le risultanze catastali,;

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Dati catastali: Comune di Catania, foglio 101, particella 114, sub 2, cat. A/4, classe 6 vani 3,5 Sup. catastale totale mq 61, di cui coperta mq 56 Rendita catastale €. 162,68
(vedasi all. n. 3);

3.8 Quesito h: Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

3.9 Quesito i: accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, ...;

3.10. Quesito j: Verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria...;

Di seguito la risposta ai tre quesiti su esposti.

Il terreno su cui insiste il fabbricato, ove è sito l'immobile oggetto di pignoramento, ricade in Zona "E" di P.R.G. artt. 11, 16. Esso, inoltre, ricade dentro il perimetro della Zona "C" e nella zona di influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa ai sensi dell'art. 707 del Codice della Navigazione Aerea, come si evince dal certificato rilasciato dal comune di Catania in seno al fascicolo inerente la domanda di sanatoria, (vedasi all. n. 5);

L'edificio in cui sorge l'immobile è stato realizzato in spregio alla normativa urbanistica.

In data 26.03.1986 è stata presentata domanda di sanatoria, ai sensi della L.28.02.1985 n.47 – L.R. 10.08.1985 n. 37 prott. n. 15306 e 3425.



Le oblazioni inerenti l'intero fabbricato ove insiste l'immobile oggetto della presente sono state interamente pagate, c.c.p. n. 255000, intestato all'Amministrazione P.T.

Oblazione Abusivismo Edilizio, e precisamente:

n. 057 del 20.03.1986 di Lire 815.000 Ufficio Postale di Catania - Succ. 9;

n. 058 del 20.03.1986 di Lire 964.000 Ufficio Postale di Catania - Succ. 9;

n. 351 del 22.07.1986 Lire 964.000 Ufficio Postale di Piano Tavola;

n. 186, del 19.09.1986 Lire 964.000 Ufficio Postale di Catania - Succ. 20;

n. 0101 VCY 0969 del 27.01.2004 Euro 5.380,00 sportello postale 17/053 02;

Sono stati, inoltre, interamente pagati in data 27.01.2004, gli oneri concessori sul conto corrente postale n. 18172957 intestato al Comune di Catania - Servizio di

Tesoreria, di Euro 1.770,00, n. 0100 VCY 0968 presso lo sportello postale 17/053 02;

Al momento non è stato completato l'iter tecnico-amministrativo per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria.

Per il rilascio della stessa è necessario produrre la seguente documentazione:





COMUNE DI CATANIA



DIREZIONE URBANISTICA E GESTIONE DEL TERRITORIO
SERVIZIO CONDONO EDILIZIO ED ANTIABUSIVISMO

ALLEGATO "A" 17/05/2018

OGGETTO: Condono edilizio Legge 47/1985 - pratica n° 3425 del 26/03/1986 prot. gen. n° 15306
Località abuso: Via della Lucciola n. 41

Per la definitiva istruttoria della pratica di condono Edilizio di cui in oggetto devono essere prodotti i seguenti documenti:

- Calcolo superfici aereo illuminanti in n. 3 copie a firma di tecnico abilitato;
- Dichiarazione dalla quale risulti lo stato dei lavori firmata dal richiedente;
- Perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere (per abusi superiori a 450 mc.);
- Certificato di idoneità statica;
- Autocertificazione che attesti l'epoca di realizzazione dell'abuso;
- Visura catastale (N.C.E.U.) aggiornata congruente con l'istanza in sanatoria;
- Planimetria catastale (N.C.E.U.) dell'immobile congruente con l'istanza di sanatoria;
- Planimetria catastale (N.C.E.U.) dell'immobile precedente alla realizzazione dell'abuso;
- Copia documento di riconoscimento e Codice Fiscale;
- Titoli di proprietà e/o successioni in copia autentica;
- Autocertificazione di insussistenza di reati - artt.416 bis, 648 bis e 648 ter del C.P. (di tutti gli aventi diritto, accompagnata da copia del documento di riconoscimento);
- Relazione asseverata ENAC (Ente Nazionale Aviazione Civile);
- Diritti di segreteria per esame pratica € 150,00 da versare su c/c postale 17666959 intestato a "Tesoreria Comune di Catania" causale "Diritti di Segreteria per istruzione pratica in Sanatoria Legge n° 47/85 prot. n° 22234 del 14/04/1986 pratica n° 6943";
- Dichiarazione sostitutiva dell'Atto di Notorietà attestante che nell'immobile non sono state apportate variazioni in termini di superficie e volume;
- Dichiarazione sostitutiva dell'Atto di Notorietà attestante che nell'immobile e nel sito non esistono manufatti o materiali contenenti amianto;
- Autocertificazione che attesti che non sono stati emanati provvedimenti di demolizione o acquisizione.

L'Amministrazione si riserva in ogni caso la facoltà di richiedere ulteriore documentazione ad esplicitazione di quella essenziale.

Il Tecnico Istruttore
geom. *Fabrizio Donzelli*

IL DIRIGENTE
Dott. *Corrado Persico*

(vedasi all. n. 5);

Al fine della quantificazione del costo necessario per l'ottenimento della c.e.s., la scrivente ipotizza, per l'intero fabbricato;

circa €. 500,00 (spese Amministrazione, ASL e valori bollati)

circa €. 2.000,00 (professionista incaricato);

circa €. 1.000,00 (per CIS)

circa €. 600,00 (APE);

circa €. 1.500,00 (spese necessarie per il rilascio dell'abitabilità)

Tot. €. 5.600,00 circa, da suddividere per le unità abitative di cui è formato l'edificio, ovvero 4.

A tali spese devono, inoltre, essere aggiunte quelle relative alla regolarizzazione delle due verande, realizzate successivamente al 2003, come dimostra il confronto fra la



documentazione fotografica presente tra gli atti depositati al Comune e le foto fatte dal CTU durante lo svolgimento delle operazioni peritali.

Considerando che, in virtù della L.R. 04/2003 art.20, è possibile regolarizzare le verande con la corresponsione dell'importo di venticinque euro per ogni metro quadro di superficie sottoposta a chiusura con struttura precaria, si ipotizza per la loro regolarizzazione:

€ .25 x mq 7 circa = € .175,00

Presentazione CILA e diritti di segreteria € .825.00 circa

Totale € .1.000,00 circa

Infine è necessario adeguare gli impianti, elettrico ed idrico, alla normativa vigente al fine del rilascio delle certificazioni indispensabili per l'ottenimento dell'agibilità.

Si ipotizza a forfait € .800,00.

Il fabbricato in cui sorge l'immobile oggetto di consulenza è stato realizzato in due momenti storici diversi, il piano terra e primo sono stati realizzati durante gli anni sessanta mentre il secondo è stato realizzato negli anni ottanta, (Vedasi All. 5).

3.11 Quesito k: accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi,

Al momento l'immobile è occupato da parenti del debitore esecutato, come da questi dichiarato in sede di sopralluogo.

3.12 Quesito l: Elenchi ed individui i beni, ...;

3.12.1 Descrizione del contesto in cui sorge l'immobile

L'immobile sorge nel quartiere S. Giorgio di Catania.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



La tipologia architettonica del tessuto urbano in cui sorge è caratterizzata da edifici costruiti in aderenza, prevalentemente a 2/4 piani fuori terra, di nessun pregio architettonico, (vedasi All. 6 foto n.1).

L'area è servita da opere di urbanizzazione primaria e secondaria e da attività commerciali di qualsiasi tipo. Nelle sue immediate vicinanze sono presenti grandi opere stradali che permettono un rapido collegamento con i vicini quartieri di Librino da un lato e di Nesima dall'altro, (vedasi All. 6 foto n.1).

3.12.2 Individuazione del bene:

L'immobile è ubicato al piano primo dell'edificio che lo ospita, (vedasi All. 6 foto n.2).

Alle residenze si accede dal civico 41 di via Delle Lucciole, (vedasi All. 6 foto n.1).

Il fabbricato è composto da tre elevazioni fuori terra oltre un piano copertura adibito a terrazza. In esso sono presenti 4 unità abitative, una al piano terra, due al primo piano ed una al secondo.

L'area comune agli immobili presenti nell'edificio è composta da un piccolo androne, dal corpo scala e dalla terrazza di copertura, salve altre più vere e precise parti comuni.

Nel fabbricato è assente il vano ascensore, (vedasi All. 6 foto n.3).

Nel pianerottolo condominiale del piano primo, ove insiste l'immobile oggetto della presente, sono presenti due portoncini d'accesso alle residenze.

L'immobile oggetto della presente, subalterno 2, gode di affacci su via Delle Lucciole e via Delle Farfalle, grazie ad un balcone ad "L". Su parte di questo balcone, quello prospiciente su via Delle Farfalle, sono state realizzate due verande, l'una adiacente all'altra non comunicanti, una con accesso da una cameretta e l'altra dalla cucina. La



presenza di queste verande inficia la normale e diretta areazione dei locali che su di essi si affacciano, cameretta, bagno e cucina (*vedasi All. 6 foto n. 2*).

L'appartamento è composto da:

un ingresso/corridoio, (*vedasi All. 6 foto n.4*);

- un grande vano esposto a Nord, su via Delle Lucciole, grazie alla presenza di una porta-finestra, (*Vedasi All. 6, foto 5*);

- la cucina, che durante il sopralluogo era adibita a cameretta, esposta ad Est su via Delle Farfalle grazie ad una porta finestra che si affaccia sul balcone. In quest'ultimo trova posto una delle due verande di cui sopra, (*Vedasi All. 6, foto 6*);

- il bagno, con affaccio sul balcone attualmente occupato dalla veranda, (*Vedasi All. 6, foto 6*);

- una cameretta, adibita al momento del sopralluogo a cucina ma priva di attacchi di carico e scarico acqua. Questa camera si affaccia su entrambe le vie, Della Lucciola e Della Farfalla, attraverso il balcone angolare. Parte di questo balcone, quello prospiciente su via Della Farfalla, è stato parzialmente chiuso dalle verande. Dalla camera/cucina si accede direttamente alla veranda. A differenza di quanto riportato graficamente nella planimetria catastale è stato rimosso una porzione di parete perimetrale sul lato Est per permettere il collegamento tra la camera e la veranda. Nella veranda è presente un lavatoio (*Vedasi All. 6, foto 7- 8*);

- Le due verande sono state realizzate in due momenti diversi, la 1', quella con accesso dalla odierna cameretta ma originariamente cucina, presenta montati e infissi in ferro con vetri semplici ed è bisognevole di manutenzione così come il suo soffitto,

che presenta evidenti tracce d'infiltrazioni d'acqua provenienti dal balcone superiore (Vedasi All. 6, foto 10), la 2°, realizzata in tempi più recenti, è in alluminio anodizzato bianco, in essa si affacciano sia l'odierna camera adibita a cucina che il bagno, anche in essa sono presenti tracce di umidità nel soffitto provenienti dal balcone superiore (Vedasi All. 6, foto 9).

- Il balcone che si affaccia su via Della Lucciola è stato recentemente pavimentato, probabilmente a causa dell'ammaloramento del suo solaio, (Vedasi All. 6, foto 2 e 12).

L'intero appartamento si presenta in mediocri condizioni.

3.12.3. Stato di conservazione: Il fabbricato è stato realizzato tra gli anni sessanta e ottanta e si presenta in condizioni molto mediocri. L'immobile oggetto della presente è stato costruito durante il primo intervento.

3.12.4 Caratteristiche strutturali ed interne del bene pignorato: La struttura portante del fabbricato è in c.a. mentre i muri sono in laterizio.

Il fabbricato risulta dotato di servizi igienici, di allacciamento alla rete idrica ed elettrica.

Esso si presenta esternamente non rifinito, i suoi muri sono lasciati ad intonaco, le ringhiere dei balconi presentano i ferri ossidati, i ciellini dei balconi sono ammolarati, il tutto si presente in mediocre/cattivo stato di manutenzione, necessità d'interventi urgenti di manutenzione straordinaria.

L'immobile, oggetto di stima, ha destinazione d'uso residenziale e si presenta rifinito in tutte le sue parti.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



L'appartamento ha un'altezza interna di circa cm 320 ed una superficie lorda coperta di di circa mq 67.

L'appartamento è pavimentato con piastrelle in ceramica, non sempre della stessa tipologia e colore.

Il bagno è arredato con vaso, bidet, lavandino e doccia.

I balconi sono pavimentati con grès porcellanato.

Le pareti interne dell'appartamento sono trattate con pittura, mentre i soffitti sono trattati con tempera.

Gli infissi esterni sono parte in legno con scuri, in condizioni molto mediocri (in alcuni casi non è presente neanche il vetro) e parte in alluminio preverniciato bianco, no taglio termico (*Vedasi All. 6, foto 11*).

Solo nella camera da letto sono presenti le tapparelle in pvc del tipo avvolgibili.

Le porte interne sono in legno tamburato.

L'appartamento non possiede impianto di riscaldamento e/o raffrescamento.

L'impianto elettrico non è conforme al D.M. 37/08.

Le superfici opache non sono adeguatamente isolate.

L'immobile non possiede posto auto di pertinenza.

Lo stato dei luoghi ispezionato durante le operazioni peritali è grossomodo coincidente con quello riportato in planimetria catastale, ad eccezione del varco creato nella camera angolare tra le vie Della Lucciola e Della Farfalla al fine di accedere sul balcone prospiciente la seconda delle due vie su citate e la trasformazione in porta-finestra della finestra della cucina.

Le due verande, inoltre, non sono rappresentate né nell'elaborato grafico depositato al Comune nel 2003 né in quello catastale.

3.13. Quesito m: determini il valore di ciascun immobile

Per poter giungere ad una valutazione più prossima al reale valore di mercato si ritiene di procedere con due diversi metodi di stima: valutazione per comparazione e valutazione per capitalizzazione del reddito.

Esaminiamo nel dettaglio i due metodi:

3.13.1. Valutazione per comparazione

Con questo metodo si arriva alla determinazione di un valore unitario, solitamente a vano o a mq, per comparazione con i prezzi di compravendita di immobili con caratteristiche simili.

In una stima immobiliare si parte da una quotazione media unitaria commerciale "al nuovo" e applicando dei coefficienti di riduzione, in base all'esperienza del tecnico, si arriva a stabilire, con la maggiore approssimazione possibile, il valore dell'immobile.

$$V_{imm} = V_{nuovo} * K_t$$

V_{imm} = valore immobile

V_{nuovo} = valore immobile nuovo

$$K_t = K_1 * K_2 * K_3 * ... * K_i$$

K_i = coefficienti di riduzione

In particolare, da valori di mercato reali (cioè rilevati) si determina un valore di mercato probabile, modellato sulle caratteristiche del bene da stimare attraverso l'utilizzo di una serie di coefficienti correttivi; detti coefficienti, sono riportati in letteratura e sono

desunti attraverso fonti dirette, elaborazioni comparate ed elaborazioni statistiche di dati eseguiti da Enti (ISTAT, Camere di Commercio, Università) ed altre autorevoli società e studi professionali che trattano l'elaborazione di dati statistici ai fini dell'estimo.

La letteratura d'estimo definisce le categorie dei fattori estrinseci stabilendo che in essi rientrano, i caratteri del centro urbano...; i caratteri generali della zona...ecc; mentre sono classificati come fattori specifici ovvero intrinseci, perchè esclusivi dell'immobile, i seguenti parametri:

- tipologia edilizia del fabbricato...;
- finiture edilizie del fabbricato...;
- la vetustà;
- lo stato di conservazione;
- la consistenza del fabbricato;
- il livello del piano;
- gli affacci,...;
- l'eventuale interesse storico/artistico;
- altre caratteristiche specifiche;
- le servitù attive e passive...;
- la panoramicità, ecc;
- la conformità urbanistica, ecc

Caratteristiche estrinseche degli immobili



L'immobile sorge nel nucleo storico del quartiere di San Giorgio, Catania. Tale area è ben servita sia da servizi commerciali che amministrativi, tipici dei quartieri periferici delle città.

La via Delle Lucciole si trova a pochi metri dal crocevia tra i viali Carmelo Rosarno, Colonna e Grimaldi. Il primo permette un rapido collegamento con via Palermo e l'ospedale Garibaldi-Nesima, gli altri due consentono un rapido collegamento con la grande infrastruttura viaria dell'asse dei servizi di Catania.

L'architettura al suo interno è del tipo residenziale (economica/popolare), in particolare i corpi di fabbrica della zona sono del tipo in aderenza.

Caratteristiche intrinseche dell'immobile

Lotto Unico

L'immobile, così come l'edificio in cui sorge, si presenta in mediocre stato di conservazione e necessità di opere di manutenzione straordinaria.

Il fabbricato ha accesso indipendente dal civico 41 di via Delle Lucciole, l'immobile oggetto di stima è posto al 1° piano e non è servito da alcun ascensore.

L'immobile non possiede posto auto di pertinenza.

L'appartamento non possiede impianto di riscaldamento né di metano.

L'impianto elettrico non è conforme al D.M. 37/08.

Le superfici opache non sono adeguatamente isolate e le superfici vetrate sono realizzate con vetri semplici, in alcuni casi anche rotti o assenti.

Gli infissi in legno sono in cattivo stato di conservazione e quelli in alluminio non sono a taglio termico.



Le caratteristiche su descritte incidono sul valore dell'immobile, attraverso l'applicazione di coefficienti di adeguamento. Detti coefficienti vengono di volta in volta *aggiustati* in virtù dell'esperienza che guida il perito estimatore e della sua discrezionalità, ovvero attraverso una sua personale valutazione empirica.

Alla luce delle su citate premesse la scrivente ritiene opportuno applicare dei coefficienti di deprezzamento, dovuti alla mancanza di posto auto, all'assenza dell'ascensore, l'immobile non è fruibile da persone con disabilità, alla non conformità dell'impianto elettrico al D.M. 37/08, alla mancanza dell'impianto di riscaldamento, gli infissi sono tutti da sostituire, le superfici opache non sono ben isolate, ecc.

A ciò bisogna aggiungere un ulteriore deprezzamento dovuto all'inflessione dei prezzi causata, al momento, dalla pandemia Covid;

Per tutto ciò su descritto si applicherà un coefficiente di deprezzamento pari al 25%.

Per quel che concerne invece l'applicazione dei coefficienti inerenti la superficie commerciale, si è ragguagliata quest'ultima con quella dei vani principali, ovvero:

- i vani principali dell'immobile, (ad es. le camere, la cucina, i bagni, i disimpegni, i ripostigli, i saloni) sono considerati al 100% della superficie effettiva comprensiva dei muri perimetrali e divisori interni, nonché di eventuali scale interne di uso esclusivo;

- ai balconi è attribuito rispettivamente un coefficiente del 10% ;

Per determinare il valore commerciale unitario medio di zona si è fatto riferimento ai dati statistici forniti dall'Agenzia dell'Entrate e relativi ai valori unitari massimo e minimo di compravendita di immobili aventi destinazione ed ubicazione simili



all'immobile in esame; tali dati sono desunti dai vari uffici di conservatoria e catasto ed elaborati su scala provinciale, comunale e di zona.

Partendo dai dati pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenda dell'Entrate e riferiti a quotazione a metro quadrato nel quartiere di San Giorgio, Catania, per immobili di tipo residenziale, (vedi tabella qui di seguito riportata).



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: CATANIA

Fascia/zona: Suburbana/S. Giorgio, Monte Po, Del Potatore, del Falcetto, Dittaino, Gela

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 23

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	850	1250	L	2,8	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	800	L	1,9	2,7	L
Autorimesse	NORMALE	500	700	L	2	2,8	L
Box	NORMALE	700	1000	L	2,8	4	L

e confrontandoli con i prezzi di mercato individuati dall'esperienza che guida il perito ad identificare dei valori prendendo in esame anche la presenza o meno delle caratteristiche comode o scomode del fabbricato e delle sue peculiarità, come sopra meglio descritto, si individuano, (applicando la formula già nota $V_{imm} = V_{nuovo} * K_t$, ovvero al valore massimo individuato dall'OMI si attribuiscono i coefficienti riduttivi) i seguenti valori:

Lotto Unico

€/mq 600,00 ottenuto da $(€ .800,00 * (0.75))$;



VALORE DI MERCATO DELL' IMMOBILE:

Lotto Unico

Superficie lorda residenziale mq 67 * €. 600,00=	€. 40.200,00
Superficie non residenziale mq 16,60 * €.600,00*0,10 =	€. 996,00
	Totale €. 41.196,00

3.13.2. Valutazione per capitalizzazione del reddito

Questo metodo estimativo si basa sul presupposto che il valore di un immobile è direttamente proporzionale al reddito che genera secondo una formula del tipo:

$$V = R \times K$$

Dove:

V = valore dell'immobile;

R = reddito netto;

K= 1/i;

i = tasso di capitalizzazione.

Considerato che,

per ottenere il reddito netto bisogna detrarre dal reddito lordo tutte le spese reali e presunte, quali manutenzione, tasse, ecc.;



Spese	Michieli		
	min	max	media
Manutenzione	4	8	6
Servizi	5	8	6,5
Improduttività	2	3	2,5
Assicurazioni	1	2	1,5
Reintegrazione	2	3	2,5
Amministrazione	2	4	3
Imposte	10	15	12,5
Totale	26	43	34,5

La tabella riporta i valori percentuali delle spese attribuite nei principali manuali e pubblicati nel 2010

Considerando che ad oggi la pressione fiscale ed economica delle spese è aumentata, la scrivente ipotizza forfettariamente, partendo dal dato pubblicato dalle fonti di estimo accreditate, un tasso pari al 35%;

Il saggio di capitalizzazione deriva dal rapporto tra il reddito ed il prezzo di mercato di un immobile; il primo deriva dal canone di affitto rilevato nel segmento di mercato degli affitti, il secondo si realizza nel segmento di mercato delle compravendite. Esso varia dal 3% al 5% ed è influenzato da una serie di fattori che lo abbassano o lo aumentano, facendo rispettivamente crescere o diminuire il valore dell'immobile.

Tenendo conto dei dati reperiti dall'OMI si ipotizza di applicare un tasso di capitalizzazione pari al 3%.

Sostituendo i valori si ottiene:

Lotto Unico

reddito annuo lordo ipotizzato, € 2.400,00/ annuo.

-Reddito annuo lordo € 2.400,00

-A detrarre il 35% circa per spese €. 840,00

-Reddito annuo netto €. 1.560,00

$$V = 1/3\% \times \text{€. } 1.560,00 = \text{€. } 52.000,00$$



3.13.3 Confronto fra i due metodi utilizzati:

Riepilogando i valori ottenuti con i due metodi utilizzati si ha:

Lotto "UNICO"

- per comparazione edifici: €.41.196,00

- per capitalizzazione: €.52.000,00

SOMMANO €.93.196,00

$$- \text{€. } 93.196,00 / 2 = \text{€. } 46.598,00$$

Al valore così ottenuto bisogna detrarre le spese necessarie al fine dell'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria, della CILA per la regolarizzazione delle due verande e del costo per l'ottenimento dell'agibilità e delle certificazioni sugli impianti, (vedasi pag. 17).

Il cui costo è stato ipotizzato in:

C.E.S. €.5.600,00/4 unità residenziali = €. 1.400,00

CILA €. 1.000,00

Certificazioni €. 800,00

SOMMANO €. 3.200,00



3.13.4 Più probabile valore di mercato

LOTTO UNICO:

Valore di mercato

€. 46.598,00



A detrarre spese per l'ottenimento della c.e.s, ecc; €. 3.200,00

Più probabile valore di mercato €. **43.398,00**

Diconsi euro (quarantatremilatrecentonovantotto/00);



3.14 Quesito n: indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in ...;

LOTTO UNICO: *Appartamento in via della Lucciola n.41, Catania, ubicato al primo piano, composto da due vani ed accessori, riportato al N.C.F. di detto Comune al foglio 101, particella 114, sub 2, cat. A/4, vani 3,5 rendita catastale €. 162,68;*

3.15 Quesito p: accerti, nel caso si tratti di bene indiviso,...;

Il bene pignorato risulta in capo al debitore esecutato.

3.16 Quesito q: nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in ...;

Trattasi di un unico bene in capo ad un unico proprietario.

I dati necessari per la dichiarazione INVIM sono i seguenti:

LOTTO UNICO: *Appartamento in via della Lucciola n.41, Catania, ubicato al primo piano, composto da due vani ed accessori, riportato al N.C.F. di detto Comune al foglio 101, particella 114, sub 2, cat. A/4, vani 3,5 rendita catastale €. 162,68;*

4. CONCLUSIONI

LOTTO UNICO: *Appartamento in via della Lucciola n.41, Catania, ubicato al primo piano, composto da due vani ed accessori, riportato al N.C.F. di detto Comune al foglio 101, particella 114, sub 2, cat. A/4, vani 3,5 rendita catastale €. 162,68;*

Valore di mercato €. 46.598,00

A detrarre spese per l'ottenimento della c.e.s, ecc; €. 3.200,00

Più probabile valore di mercato €. **43.398,00**



Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordata e ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, si resta a Vostra disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione il caso dovesse necessitare.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Catania li, 07.07.2021

L'esperto d'ufficio

Dott. arch. Luisa Coco

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Allegati:

- n. 1: Comunicazioni alle parti (PEC, A.R. ed e.mail);
- n. 2: Verbale di sopralluogo;
- n. 3: Visura e planimetrie catastale;
- n. 4: Visure ipotecarie, note di trascrizione, atto di compravendita;
- n. 5: Documentazione urbanistica;
- n. 6: Documentazione fotografica esterna ed interna;
- n. 7: Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
- n. 8: Generalità eseguiti;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

