

TRIBUNALE DI CATANIA
Sezione Sesta civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari
ALL' ILL.MO GIUDICE DOTT.ssa M. FASCETTO SIVILLO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura esecutiva immobiliare n.408/2015 R.G. Es.

Dott. Arch. Filippo Marino
Via Leucatia n.133 95125 CATANIA
Tel-fax 095/0950398 Cell. 349/1643213
E-mail: marinoarchgiuseppe@tin.it
E-mail pec: filippo.marino@archiworldpec.it

Catania, 24 ottobre 2017

Il C.T.U.
arch. Filippo Marino



INDICE ALLEGATI:

- 1-** Decreto di nomina per la stima dei beni pignorati, fissazione di udienza per la determinazione delle modalità di vendita;
- 2-** Notificazione di cancelleria ai sensi del D.L. 179/2012
- 3-** Verbale di giuramento dell'esperto stimatore;
- 4-** Atto di vendita immobile via Como, 15 Catania (CT) del 28/04/2008;
- 5-** Mappa catastale immobile via Como, 15 Catania (CT) f.gl.5, p.lla 883;
- 6-** Visura per immobile via Como, 15 Catania (CT) f.gl.5, p.lla 883 sub 4;
- 7-** Visura storica per immobile via Como, 15 Catania (CT) f.gl.5, p.lla 883 sub 4;
- 8-** Planimetria catastale immobile via Como, 15 Catania (CT) f.gl.5, p.lla 883 sub 4;
- 9 -** Certificato cumulativo, residenza, nascita stato di famiglia debitore esecutato;
- 10-** Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio debitore esecutato;
- 11-** Rilievo planimetrico con individuazione del rilievo fotografico immobile via Como, 15 Catania (CT) f.gl.5, p.lla 883 sub 4;
- 12-** Certificazione notarile ipocatastale notaio Maria Angela Messana, immobile via Como, 15 Catania (CT) f.gl.5, p.lla 883 sub 4;
- 13 -** Certificato di ispezione ipotecaria immobile via Como, 15 Catania (CT) f.gl.5, p.lla 883 sub 4;
- 14 -** Richiesta di certificato di dest. urb. immobile via Como, 15 Catania (CT) f.gl.5, p.lla 883 sub 4;
- 15 -** Certificato di destinazione urbanistica immobile via Como, 15 Catania (CT) f.gl.5, p.lla 883 sub 4;
- 16a-16b-** Convocazioni a mezzo raccomandata A.R. e mail pec del 27/05/2017;
- 17a-17b-** Avvisi di ricevimento e avvenuto pagamento raccomandate A.R. e mail pec del 27/05/2017;
- 18-** Verbale di inizio operazioni peritali del giorno 14-23/06/2017;
- 19-** Ricevute di pagamento Ufficio provinciale Servizi Catastali;



- 20** – Ricevuta pagamento diritti di segreteria per rilascio cert. dest. urb.;
- 21**- Interrogazione OMI Agenzia del territorio quotazioni immobiliari;
- 22**– Ricevute di pagamento spedizione relazione a mezzo raccomandata A.R. del
04/11/2017 alle parti e ricevute di ritorno;
- 23**- Istanza di concessione proroga per il deposito della relazione di c.t.u.;
- 24**- Ricevuta pagamento stampe;
- 25**- Specifica delle competenze tecniche;
- 26**–Istanza di liquidazione;



TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI MOBILIARI ED IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.408/2015 Rg. Es.Imm.

MANDATO DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con decreto di nomina del 21/12/2016 (**allegato 1**), notificatomi in data 23/02/2017 (**allegato 2**) la S.V.I. nominava me sottoscritto, arch. Filippo Marino, con studio a Catania in Via Leucatia n.133, iscritto all' Albo dei C.T.U. della Provincia di Catania con il n. 327, esperto per la stima dei beni pignorati nella causa civile procedimento n. 408/2015 Reg. Gen. Esec. Imm.; con lo stesso decreto mi convocava entro cinque giorni dalla notifica per il giuramento, che avveniva in data 27/02/2017 (**allegato 3**). L'incarico in argomento, giusto verbale di conferimento del 21/12/2016, riguarda 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 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 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 dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

K) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).; **L)** elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle 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 procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresi la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della



garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione); **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**) alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "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. (**allegato 1**)

Antefatto desunto dagli atti della causa

Ad istanza della UniCredit S.p.A., con sede sociale in Roma, via Alessandro Specchi n.16 e Direzione Generale in Milano Piazza Gae Aulenti n.3 Tower A, capitale sociale € 19.905.773.742,24 interamente versato, iscritta al registro delle imprese di Roma con il numero di C.F. 00348170101, al R.E.A. della camera di commercio di Roma al n. 1179152, all'Albo delle Banche e capogruppo del gruppo bancario Unicredit iscritto all'Albo dei gruppi bancari al n. 2008.1, società aderente al fondo interbancario di tutela dei depositi ed al fondo nazionale di garanzia, in persona del presidente del consiglio di amministrazione, legale rappresentante pro tempore e per essa giusta procura speciale rilasciata con atto rogato dal notaio dott. Pietro Sormani di Milano il 22.01.2008, rep. n. 356676/racc.n.77776, la Unicredit Credit Management Bank S.p.A., con sede legale in Verona, Piazzetta Monte n.1 C.F. 00390840239, P.IVA n. 02659940239, iscritta all'Albo delle Banche al n. 10639.3 e al registro delle imprese di Verona al n. 19260, società appartenente al grupponbancario Unicredit S.p.A. iscritto all'Albo dei gruppi bancari al n. 2008.1, rappresentata e difesa, in virtù di procura generale alle liti rilasciata dal presidente del consiglio di amministrazione e legale rappresentante pro-tempore, dall'avv. Antonella Scardavilla, ed elettivamente domiciliata presso lo studio del medesimo avvocato in Catania via Caronda n. 136 (indirizzo pec: antonella.scardavilla@pec.ordineavvocaticatania.it, fax 095 443189).

PREMESSO CHE

La società UNICREDIT S.p.A. e per essa la società mandataria Unicredit Credit Management Bank S.p.A. con atto di precetto notificato il 17.04.2015, ha intimato al sig. XXXXXXXXXXX, nato a Catania il [REDACTED] di pagare la somma di € 157.687,87, per le causali indicate nel predetto atto, oltre interessi legali maturati dall'1.4.2015 al soddisfo e quant'altro dovuto per contratto e per legge, oltre € 250,00 per spese



e compensi dell'atto di precetto, costo di sua notifica e successive, sotto pena, in mancanza di pagamento, di esecuzione forzata. L'atto di precetto è stato intimato in esecuzione del contratto di mutuo fondiario, rogato dal notaio dott. Arturo Pittella il 28.04.2008, rep. n. 80272/racc.n.5579, registrato a Catania il 30.04.2008 n.11723, rilasciato in forma esecutiva il 14.05.2008. Ritenuto che tale intimazione di pagamento è rimasta infruttuosa. L'Ufficiale Giudiziario

HA SOTTOPOSTO A PIGNORAMENTO

Il seguente bene immobile di proprietà del sig. XXXXXXXXXXX, nato a Catania il [REDACTED], ed ivi residente e contrattualmente domiciliato in via Como n. 15, o in difetto presso la casa comunale di Catania, come appresso descritto, del quale il procuratore del creditore precedente mi ha fornito, sottoscrivendola, la seguente descrizione:

- Appartamento per civile abitazione sito in Catania, via Como n. 15, ubicato al terzo piano, composto da quattro vani ed accessori, confinante con area sulla via Como, con proprietà [REDACTED] e con corpo scala, salvi altri. In catasto al f.gl.5, p.lla 883, sub.4, via Como n.15, terzo piano, cat. A/3, classe 6, vani 6, R.C. € 663,23. Il pignoramento suddetto si considera esteso a tutti gli accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze dell'immobile sopra indicato, con tutto quanto vi si comprende o vi si possa di seguito comprendere perché introdotto o edificato, senza nulla intendersi escluso.

ED HA INGIUNTO

XXXXXXXXXXXX, nato a Catania il [REDACTED], ed ivi residente e contrattualmente domiciliato in via Como n. 15, o in difetto presso la casa comunale di Catania, di astenersi da qualunque atto diretto a sottrarre alla garanzia del credito per il quale si agisce, in favore della UniCredit S.p.A., come sopra rappresentata domiciliata e difesa, il bene descritto ed i relativi frutti,

ED HA INVITATO



Il suddetto debitore XXXXXXXXXXXX ad effettuare presso la cancelleria del giudice delle esecuzioni di Catania dichiarazione di residenza o elezione di domicilio in uno dei comuni del circondario in cui ha sede il G. competente per l'esecuzione medesima ed espresso avvertimento che, in mancanza ovvero in caso di irreperibilità presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto le successive notifiche o comunicazioni ad essi dirette saranno validamente effettuate presso la cancelleria dello stesso Giudice.

AVVERTENDO

Altresì il sopracitato debitore XXXXXXXXXXXX che ai sensi dell'art. 495 c.p.c., può chiedere di sostituire alle cose o ai crediti pignorati una somma pari all'importo dovuto al creditore pignorante ed ai creditori eventualmente intervenuti, comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese, oltre che delle spese di esecuzione, sempre che, a pena di inammissibilità, sia da lui depositata in cancelleria, prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli art. 530, 552, e 569 c.p.c., la relativa istanza unitamente ad una somma non inferiore ad un quinto dell'importo del credito per cui è eseguito pignoramento e dei crediti dei creditori eventualmente intervenuti dedotti i versamenti effettuati di cui deve essere data prova documentale.

Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo aver esaminato gli atti della causa, ho convocato le parti per l'inizio delle operazioni peritali, mediante raccomandate A.R. e mail PEC del giorno 27/05/2017 (**allegati 17a-17b**), per il giorno 14/06/2017 alle ore 9:00 sui luoghi oggetto del procedimento e precisamente in via Como n.15, Catania (CT). In tale data, oltre al sottoscritto, non si è avuta la presenza né del debitore esecutato, né della parte procedente. Atteso un congruo periodo di tempo alle ore 10:00 ho dichiarato concluso l'incontro riservandomi di riconvocare le parti se necessario. Il giorno 23/06/2017 alle ore 9:30 ho riconvocato le parti sui luoghi oggetto del procedimento e precisamente in via Como n.15, Catania (CT). In tale data, oltre al sottoscritto, si è avuta la presenza del debitore esecutato, nessuno era presente per parte procedente. Ho proceduto ad



eseguire i relativi rilievi metrici e fotografici degli immobili oggetto della procedura in separato foglio. Alle ore 9:45 il sottoscritto dichiara concluso l'incontro (**allegato 18**). Il giorno 19/06/2017 ho presentato istanza di concessione proroga (**allegato 23**). Il giorno 04/11/2017 ho spedito copia della relazione alle parti a mezzo raccomandate A.R. (**allegato 22**)

Di seguito verranno analizzati i beni oggetto del procedimento.

Immobile sito in via Como n°15 P.3° Catania (CT)

Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

Vengono di seguito riportate le risposte ai quesiti, contenuti nel mandato del sig. Giudice, nel rispetto dell'ordine dei paragrafi.

a) L'unità immobiliare oggetto del procedimento riguarda un appartamento per civile abitazione ubicato al terzo piano dell'edificio condominiale sito nel Comune di Catania alla via Como al n. 15, composto di tre vani ed accessori. E precisamente costituito da tre vani di altezza utile pari a circa mt 3,00, un vano adibito a cucina di altezza utile pari a circa mt 3,00, un accessorio adibito a w.c. di altezza utile pari a circa mt 3,00, un accessorio adibito a lavanderia di altezza utile pari a circa mt 3,00, una terrazza a livello con annessa veranda. Il tutto risalente a inizi anni duemila epoca in cui fu rilasciata dal Comune di Catania la concessione edilizia in sanatoria, pratica numero 22/604 in data 11/07/2002. L'accesso pedonale all'immobile avviene dal cancello di ingresso posto in via Como al numero civico 15. Confinante nell'insieme con area sulla via Como, con proprietà [REDACTED] e con corpo scala, salvo altri (**allegato 4**).

La piena proprietà è regolarmente pervenuta al debitore esecutato per la parte di 1/1 per ciò che attiene l'immobile F.gl.5 P.IIIa 883 Sub.4, in virtù dell'atto di vendita rogato dal Notaio dott. Arturo Pittella in Catania (CT) il 28/04/2008 (Repertorio n. 80271 e Raccolta n. 5578) registrato a Catania il 30/04/2008 al n. 11722, al valore di vendita complessivo di Euro 100.000,00 (centomila/00) (**allegato 4**).



Si desume dallo stesso atto che il bene è stato trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava, con ogni accessorio e pertinenza, con ogni servitù attiva e passiva di qualsiasi specie. Si desume, inoltre, che quanto trasferito fa parte di un edificio condominiale costituito da quattro elevazioni fuori terra rispetto alla via Como n.15 nel Comune di Catania (CT) e posto ad un livello di piano terzo (**allegato 4**).

Si allegano: mappa catastale (**allegato 5**), visura per immobile (**allegato 6**) visura storica per immobile (**allegato 7**), e planimetria catastale (**allegato 8**). Da quanto sopra esposto, si evince una corrispondenza dei dati rilevati in sede di sopralluogo rispetto a quelli emergenti dai certificati in atti (planimetria catastale).

DATI CATASTALI

Il cespite oggetto di consulenza è così identificato e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Catania (CT):

Fg.	P.IIIa	Sub.	Cat.	Cl.	Consist. (Sup. cat.)	Rendita (€)	Superficie Catastale	Ditta catastale	Ubic.
5	883	4	A/3	6	6 vani	€ 666,23	Totale: 143 m ² Totale escluse aree scoperte: 121 m ²	Esecutato: proprietario 1/1	Via Como, n°15, Catania P.3°

- b)** L'atto di pignoramento disposto dalla UniCredit S.p.A. con sede in Roma, via Alessandro Specchi n.16, corrisponde esattamente con le rispettive note di trascrizione, il pignoramento ha colpito quote spettanti al debitore per ciò che attiene l'immobile posto al piano terzo della via Como n.15 f.gl.5 p.IIIa 883 sub.4 pari a 1/1 xxxxxxxxxx, inoltre vi è correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento.
- c)** La piena proprietà dell'immobile sito in via Como n.15 P.3° è regolarmente pervenuta al debitore esecutato per la quota di 1/1 in virtù dell'atto di vendita rogato dal Notaio dott. Arturo Pittella in Catania (CT) il 28/04/2008 (Repertorio n. 80271 e Raccolta n. 5578) registrato a Catania il 30/04/2008 al n. 11722, al



valore di vendita complessivo di Euro 100.000,00 (centomila/00), (**allegato 4**).

In particolare, il bene risulta essere in piena proprietà del debitore esecutato, lo stesso debitore esecutato risulta essere di stato civile coniugato in regime di separazione dei beni, come da estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Catania (CT) il 14/06/2017 (**allegato 10**).

d) Dalla visura storica per immobile (**allegato 7**), effettuata il 13/06/2017, si evince che l'immobile in argomento, individuato al foglio 5 del Comune di Catania con la particella n. 883, sub 4 deriva dalla situazione degli intestati del 16/07/1996, e risulta intestato:

██████████ nata a ██████████ fino al 24/02/2000

- Foglio 5 Particella n.883, sub.4 zona cens.1, cat. In corso di costruzione Via Como n.15, Piano 3;

Sempre dalla visura storica per immobile (**allegato 7**) dalla situazione degli intestati dal 24/02/2000

██████████ proprietà per 1000/1000 fino al 15/02/2008

- Foglio 5 Particella n.883, sub.4 zona cens.1, cat. A/3, classe 6, cons. vani 6 Via Como n.15, Piano 3; come risulta dalla planimetria catastale presentata in data 29/05/1999

Sempre dalla visura storica per immobile (**allegato 7**) dalla situazione degli intestati dal 15/02/2008

██████████ fino al 28/04/2008

- Foglio 5 Particella n.883, sub.4 zona cens.1, cat. A/3, classe 6, cons. vani 6 Via Como n.15, Piano 3;

Sempre dalla visura storica per immobile (**allegato 7**) dalla situazione degli intestati dal 28/04/2008

██████████ proprietà per 1/1

- Foglio 5 Particella n.883, sub.4 zona cens.1, cat. A/3, classe 6, cons. vani 6 Via Como n.15, Piano 3;

Sempre dalla visura storica per immobile (**allegato 7**) dalla unità immobiliare 09/11/2015

- Foglio 5 Particella n.883, sub.4 zona cens.1, cat. A/3, classe 6, cons. vani 6, sup. cat. Totale 143 mq, totale escluse aree scoperte 121 mq, Via Como n.15, Piano 3;

e) Si è potuto procedere a un completo accertamento per la completezza della documentazione prodotta e richiesta.



f) Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che, in atto, gravano sui beni in oggetto, che dovranno essere cancellate con il decreto di trasferimento, sono state desunte dal certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali del notaio dott.ssa Maria Angela Messana (**allegato 12**), già in atti, e dal certificato di ispezione ipotecaria del 13/06/2017, immobile foglio 5, particella 883, sub. 4 (**allegato 13**) e sono le seguenti:

1. TRASCRIZIONE del 09/03/2000 – Registro Particolare 6251 Registro Generale 8349 Pubblico Ufficiale CANNIZZO MARCO Repertorio 14894/6317 del 24/02/2000
 ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA
 Nota disponibile in formato elettronico
 Documenti successivi correlati
 Annotazione n. 2471 del 17/03/2008 (risoluzione)
2. TRASCRIZIONE del 03/07/2001 - Registro Particolare 18098 Registro Generale 24166 Pubblico Ufficiale CANNIZZO MARCO Repertorio 20157/8717 del 13/06/2001
 ATTO TRA VIVI – ATTO UNILATERALE D’OBBLIGO EDILIZIO
 Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 03/08/2001 – Registro Particolare 21501 Registro Generale 28787 Pubblico Ufficiale CANNIZZO MARCO Repertorio 20530/8878 del 19/07/2001
 ATTO TRA VIVI – ATTO UNILATERALE D’OBBLIGO EDILIZIO
 Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 30/07/2002 - Registro Particolare 22713 Registro Generale 30153 Pubblico Ufficiale COMUNE DI CATANIA Repertorio 22/604 del 11/07/2002
 ATTO AMMINISTRATIVO – CONCESSIONE EDILIZIA
 Nota disponibile in formato elettronico
5. ANNOTAZIONE del 17/03/2008 – Registro Particolare 2471 Registro Generale 15395 Pubblico Ufficiale GERACI GIUSEPPA Repertorio 30868/11732 del 15/02/2008
 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – RISOLUZIONE
 Nota disponibile in formato elettronico
 Formalità di riferimento: Trascrizione n. 6251 del 2000



6. TRASCRIZIONE del 27/03/2008 - Registro Particolare 11502 Registro Generale 17335 Pubblico Ufficiale GERACI GIUSEPPA Repertorio 30868/11732 del 15/02/2008
ATTO TRA VIVI - RETROCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
7. TRASCRIZIONE del 02/05/2008 - Registro Particolare 16430 Registro Generale 25204 Pubblico Ufficiale PITTELLA ARTURO Repertorio 80271/5578 del 28/04/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
8. ISCRIZIONE del 02/05/2008 - Registro Particolare 4729 Registro Generale 25205 Pubblico Ufficiale PITTELLA ARTURO Repertorio 80272/5579 del 28/04/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
9. TRASCRIZIONE del 10/06/2015 - Registro Particolare 14861 Registro Generale 19934 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 6122 del 25/05/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

g) Il bene immobile risulta regolarmente censito

- al N.C.E.U. al foglio 5 particella 883 - sub 4 - categ. A/3- classe 6, consistenza 6 vani, sup. catastale totale:143 m², totale escluse aree scoperte:121 m² rendita Euro 666,23, variazione del 09/11/2015.

Inoltre, la planimetria catastale (**allegato 8**) risulta congrua con lo stato attuale dell'immobile, come da rilievo planimetrico effettuato dallo scrivente (**allegato 11**).

h) Nel certificato di destinazione urbanistica (allegato 15), rilasciato dal Comune di Catania (CT), in seguito ad apposita richiesta del sottoscritto datata 28/08/2017 (**allegato 14**), si legge che l'immobile in argomento ricade in zona di "VERDE ATTREZZATO A DESTINAZIONE UNIVERSITARIA E AD USO



PUBBLICO”, inoltre ricade nella zona di influenza dell’impianto aeroportuale di Fontanarossa ai sensi dell’art. 707 del Codice della Navigazione Aerea.

- i)** L’immobile in argomento fu realizzato in data 16/07/1996 circa (**allegato 7**), successivamente in esecuzione e conformità della concessione edilizia in sanatoria in data 11 luglio 2002 (pratica N. 22/604) secondo gli strumenti urbanistici all’epoca vigenti, (**allegato 4**). Per tali effetti l’immobile è conforme alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia.
- j)** Come detto al precedente punto “i”, il sottoscritto ha verificato previa documentazione presso l’Ufficio competente del Comune di Catania, nonché dal sopralluogo effettuato in data 23/06/2017, che l’immobile oggetto del procedimento non si trova nelle condizioni previste dalla legge n.47/1985, sul cespite non pendono procedure amministrative o sanzionatorie.
- k)** Dall’accertamento tecnico effettuato e dai certificati dei debitori eseguiti: certificato contestuale di nascita, residenza, cittadinanza, famiglia, rilasciato in data 14/06/2017 dal Comune di Catania (CT) (**allegato 9**), e dall’estratto per riassunto dell’atto di matrimonio, rilasciato in data 14/06/2017 dal Comune di Catania (CT) (**allegato 10**), l’unità immobiliare in oggetto, risulta essere residenza (immobile posto al piano terzo via Como n.15 Catania (CT), f.gl.5, p.IIIA 883, sub.4) del debitore esecutato che risulta essere di stato civile coniugato in regime di separazione dei beni.
- l)** Trattasi di un appartamento per civile abitazione posto al piano terzo rispetto alla via Como n.15 nel Comune di Catania, all’interno di un edificio in condominio, all’interno di un lotto di terreno facente parte del fabbricato nel contesto di un isolato edificato con similari tipologie di costruzioni e composto: da un vano pari a circa mq 17,20, da un vano pari a circa mq 15,91, da un vano pari a circa mq 18,49, da un accessorio cucina pari a circa mq 17,67, da un accessorio w.c. pari a circa mq 8,93, da un accessorio lav. pari a circa mq 6,08, da un accessorio rip. pari a circa mq 3,62, da un accessorio dis. pari a circa mq 22,58. Allo stesso



livello è presente una veranda pari a circa mq 39,00, una veranda pari a circa mq 7,10, balconi a livello pari a circa mq 12,07, una terrazza con tettoia a livello pari a circa mq 56,00. L'accesso avviene dal cancello pedonale e carrabile di ingresso al numero civico 15 della via Como, il tutto confinante con area sulla via Como, con proprietà [REDACTED] e con corpo scala salvo altri. L'immobile presenta una conformazione architettonica caratterizzata da soluzioni progettuali semplici e poco ricercate, prive di particolari elementi compositivi di pregio, finiture interne in buono stato manutentivo e precisamente: pavimenti in gres porcellanato, infissi esterni in alluminio, le porte interne sono in legno, pareti interne tinteggiate con idropittura e bagni rivestiti in maiolica con sanitari di qualità standard. Lo stesso immobile è dotato di impianti idrico ed elettrico sotto traccia. La superficie di calpestio (al netto dei muri) è di circa 110,48 mq, la superficie delle verande è di circa 46,10 mq, la superficie dei balconi è di circa 68,07.

m) Parte I – Acquisita ogni utile informazione in merito alla dinamica immobiliare del Mercato locale in relazione alla tipologia d'uso dell'immobile da esaminare, si è provveduto ad esprimere il suo valore di seguito reso in dettaglio.

La superficie totale del cespite oggetto della stima, nel caso in specie, è stata ragguagliata in superficie commerciale, con riferimento alla tipologia edilizia residenziale, computandola come appresso specificato:

Superficie coperta:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici dei divisori interni (non portanti);
- 50% delle superfici delle pareti portanti e perimetrali;

La somma del 2° e 3° punto non potrà superare il 10% della superficie calpestabile.

Superficie scoperta:



- 60% delle verande, pertinenza ad uso esclusivo non comunicante con i vani principali.

- 30% dei balconi e terrazzi scoperti

Calcolo superficie (allegato C, DPR 138/1998) lettera "c", gruppi di categorie "R, unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari": balconi e terrazzi e simili di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente).

- 10% delle aree scoperte o assimilate di pertinenza

Calcolo superficie (allegato C, DPR 138/1998) lettera "d", gruppi di categorie "R, unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari": area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente.

(fonte B.I.R. - Azienda per il Mercato Immobiliare della Camera di Commercio di Roma - ed approvati dalla Commissione Centrale Tecnica della UNITER in data 26/03/1998 con Norma UNI 10750).

Da ciò ne consegue che l'appartamento per civile abitazione in oggetto posto al piano primo ha una superficie commerciale di **mq 143,00**.

PARTE II – CRITERI DI STIMA

1 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

La consulenza estimale richiesta verrà effettuata ricorrendo al criterio di stima del *valore di mercato* implementato con *procedimento sintetico-comparativo (Market Comparison Approach – MCA)*, mediante raffronto diretto con riferimenti del mercato intrinsecamente compatibili con le



potenzialità d'uso riconosciute alle unità immobiliari in esame, considerate nei loro attuali stati di manutenzione e conservativi.

A tal fine si fa ricorso a un'indagine di mercato riferita alle seguenti fonti:

- a) offerte di mercato attuali, opportunamente depurate dell'ordinaria alea di contrattazione;
- b) listini immobiliari, con specifico riferimento alle rilevazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) edito a cura dell'Agenzia del Territorio;

Acquisite le informazioni di cui al punto a), rilevate nell'ambito degli immobili a destinazione residenziale, esse verranno, poi, contestualizzate con riferimento alla unità facente parte del cespite oggetto di consulenza.

Ciò avverrà omogeneizzando i dati economici acquisiti, mediante un processo sistematico di aggiustamenti percentuali desunti dal raffronto tra le specifiche caratteristiche intrinseche dell'unità di che trattasi e le caratteristiche possedute dall'immobile, comunque similari, presi a riferimento.

A verifica del procedimento estimale implementato, i più probabili valori unitari di mercato ottenuti saranno, poi, verificati con i dati economici rilevati in zona dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

2 MARKET COMPARISON APPROACH

Rilevazione dei dati di comparazione

N.	Fonte	Ubicazione	Tipologia edilizia	Stato conserv.	Sup. comm.le (m ²)	Offerta unitaria (€/m ²)
1	Riccardo Imm.	Via Como	Abitazioni	Buono	120	1.125,00
2	BF Immobiliare	Via Brescia	Abitazioni	Ottimo	110	1.200,00
3	Unicredit Subito Casa	Via Vigevano	Abitazioni	Sufficiente	142	1.021,12



Dall'indagine condotta sono stati rilevati i seguenti dati attuali di mercato relativi ad unità residenziali nelle vicinanze di quella in argomento:

I dati di mercato sin qui acquisiti si ritengono in numero sufficiente per poter esprimere con obiettività il giudizio di stima richiesto.

Sintesi valutativa

Rilevati i valori unitari di mercato da assumere a comparazione, questi devono essere ora omogeneizzati con riferimento alle specifiche caratteristiche intrinseche della singola unità immobiliare facenti parte del cespite in esame, in ordine ai seguenti fattori ascendenti e/o discendenti:

- ubicazione (K_u);
- consistenza (K_c);
- stato conservativo (K_{sc});

In particolare, si considera:

A) Ubicazione

I coefficienti attribuiti alla diversa *location* delle unità immobiliari di riferimento sono stati determinati esaminando, con l'ausilio dell' O.M.I. (**allegato 21**), il rapporto mercantile dei valori unitari di mercato ordinariamente spuntati dalle unità a destinazione residenziale nei rispettivi contesti di appartenenza.

B) Consistenza

Si è fatto riferimento alle più comuni consuetudini di mercato, tenendo comunque conto che le superfici di riferimento rispetto alle quali vengono determinati i più probabili valori unitari di mercato dell'unità oggetto di stima.

C) Stato conservativo

Per lo stato conservativo sono state attribuite delle "classi" di merito misurate in ordine gerarchico secondo scale ordinali che assegnano un



punteggio alle singole classi, si è, dunque, effettuata l'omogeneizzazione dei dati di comparazione rilevati.

I dati su cui verrà operata l'omogeneizzazione sono i valori di mercato unitari rilevati per ciascuna unità presa a comparazione, cosicché rispetto ad esse andrà determinato il peso percentuale dei singoli fattori correttivi, ciascuno considerato indipendentemente dagli altri. Pertanto, i coefficienti di omogeneizzazione totali da applicare ai valori unitari rilevati per assicurarne la comparabilità con gli immobili oggetto di valutazione, corrisponderà alla somma algebrica – espressa in decimali rispetto alle unità dei pesi percentuali dei singoli fattori in ordine ai quali si effettua il ragguglio. Si riassume nella tabella seguente il risultato sinottico delle omogeneizzazioni.

TABELLA DI OMOGENEIZZAZIONE VALORI DI MERCATO U.I. via Como P.3°

Progr.	Ubicazione	Superficie commerciale [mq]	V _M [€/mq]	Coefficienti di omogeneizzazione			V _M (omog.) [€/mq]
				K _u	K _c	K _{sc}	
1	Via Como P.1°	120	1.125,00	0%	10%	-10%	1.125,00
2	Via Brescia P.1°	110	1.200,00	0%	15%	-20%	1.140,00
3	Via Vigevano P.3°	142	1.021,12	0%	0%	5%	1.072,00

Valore unitario medio di mercato **1.112,00**

Tabella di omogeneizzazione valori di mercato U.I. via Como, n°15, P.3°Catania (CT)

Il massimo scarto tra i valori unitari omogeneizzati rientra nell'intervallo del 10% di ordinaria tolleranza estimale, costituendo ciò garanzia della bontà dei dati di mercato analizzati e del ragguglio effettuato.

Si assume, dunque, la media dei valori unitari omogeneizzati quali più probabili **valori unitari di mercato** delle unità immobiliari tipo oggetto di consulenza, ovvero:

$$V_M = 1.112,00 \text{ €/mq}$$



Il valore unitario così determinato, si intende riferito alla unità immobiliare nello stato in cui si trova all'attualità.

3 Raffronto con i listini immobiliari

I più probabili valori unitari determinati al precedente paragrafo con procedimento *sintetico-comparativo* vengono ora verificati ricorrendo al confronto con le indicazioni sull'andamento economico del mercato immobiliare riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) edito a cura dell'Agenzia del Territorio.

Nel 2° semestre dell'anno 2016, l'O.M.I. (**allegato 21**) ha rilevato nell'ambito della Zona D7 nella quale ricade l'edificio di via Como, il seguente *range* di valori di mercato per la tipologia edilizia delle abitazioni economiche in normale stato conservativo:

	Periodo di riferimento	Fascia	Tipologia prevalente	Stato conserv.	valori unitari (€/m ²)	
		Zona di riferimento			V _{minimo}	V _{massimo}
O.M.I. - Agenzia del Territorio	2° semestre 2016	Periferica D7/Trappeto, Cibali, V.le Tirreno, V.le Adriatico, S. Nullo, Sebastiano Catania, Como, Boito	Abitazioni civili	Normale	1.000,00	1.350,00

Per consentire il raffronto tra il più probabile valore unitario di mercato determinato ($V_m = 1.112,00$ €/mq) e i dati rilevati dall'O.M.I. per unità in normale stato conservativo, con riferimento alla unità immobiliare di via Como, posta nella zona di riferimento Suburbana D7, occorre applicare un coefficiente di omogeneizzazione che tenga conto delle diverse condizioni di uso. In particolare, nella fattispecie, si ritiene congrua una riduzione del - 10% da applicare agli estremi del *range* allargato di rilevazione, ovvero per ciò che attiene l'immobile posto al piano terra di via Como n.15:

$$V_{\min, \text{corretto}} (\text{O.M.I.}) = 0,90 \times 1.000,00 \approx 900,00 \text{ €/mq}$$



$$V_{\max, \text{corretto}} (\text{O.M.I.}) = 0,90 \times 1.350,00 \approx 1.215,00 \text{ €/mq}$$

Il valore unitario come sopra determinato, pari a 1.112,00 €/mq, rientra dunque nei *ranges* di rilevazione dell'O.M.I., nei suoi estremi minimo e massimo, a garanzia della congruità del risultato estimale cui si è pervenuti con procedimento *sintetico-comparativo*.

4 Conclusioni

A conclusione della presente perizia e ad evasione dell'incarico conferitomi, considerati i più probabili prezzi unitari di mercato per metro quadrato, si determina con *criterio sintetico-comparativo* in **1.112,00 €/mq** per l' u.i. di via Como n.15, P.3°, **al netto dell' I.V.A.** (come detto, tali valori rientrano nei range di rilevazione dell' O.M.I. corretti) ed in relazione alle superfici commerciali delle unità immobiliari urbane in questione;

- verificata la coerenza tra i più probabili valori unitari determinati con la presente perizia e l'attuale andamento economico del mercato immobiliare locale rilevato dall' O.M.I. per la tipologia residenziale;
- attesa l'ordinaria tolleranza estimale del $\pm 10\%$ ammessa tra giudizi di stima riferiti agli stessi immobili ed espressi da periti diversi;

tutto ciò premesso lo scrivente, in assolvimento del quesito posto, ed in relazione al cespite immobiliare in oggetto ritiene che **il valore di mercato attribuibile al suddetto cespite**, in riferimento alla superficie commerciale, oggetto della presente relazione estimale è quello appresso quantificato:

$$\text{Imm. F.gl.5 p.lla 883 sub.4: } 143,00 \text{ mq} \times 1.112,00 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 159.016,00}$$

Pertanto, si ritiene potere affermare che, in ragione del procedimento di stima come prima esplicitato, di cui al proposto quesito estimativo, il suddetto importo costituisce il più probabile valore venale dell'unità immobiliare urbana, in relazione alle sue oggettive caratteristiche intrinseche ed



estrinseche. Si ritiene opportuno quantificare la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per lo stato d'uso e di manutenzione pari al 20%.

- n)** Ai fini della vendita, vista la tipologia dell'immobile in oggetto, lo stesso va considerato come unico lotto. Non si ritiene opportuno frazionare in due o più parti l'immobile, in quanto esso è composto da una superficie che presenta una distribuzione tale, da non permettere la realizzazione di altre unità immobiliari.
- o)** Di seguito si riporta la documentazione fotografica del cespite in esame. L'allegato rilievo fotografico, con le relative didascalie, mostra la situazione dell'immobile oggetto di stima. Nell'**allegato 11** si produce il rilievo planimetrico effettuato dallo scrivente con l'indicazione del rilievo fotografico, mentre nell'**allegato 8** la planimetria catastale dell'immobile in oggetto.



Foto 1: Portone condominiale - via Como n.15 Catania (CT)



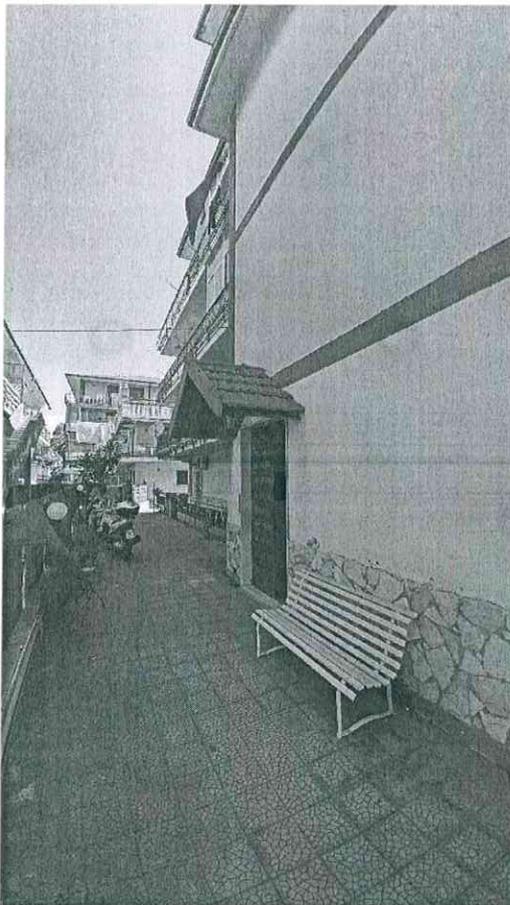


Foto 2: Portoncino di ingresso - Piano terra (prima elevazione fuori terra)



Foto 3: Porta di ingresso – Vano Scala - Piano terzo (quarta elevazione fuori terra)





Foto 4: Accessorio – Ingresso - piano terzo (quarta elevazione fuori terra)

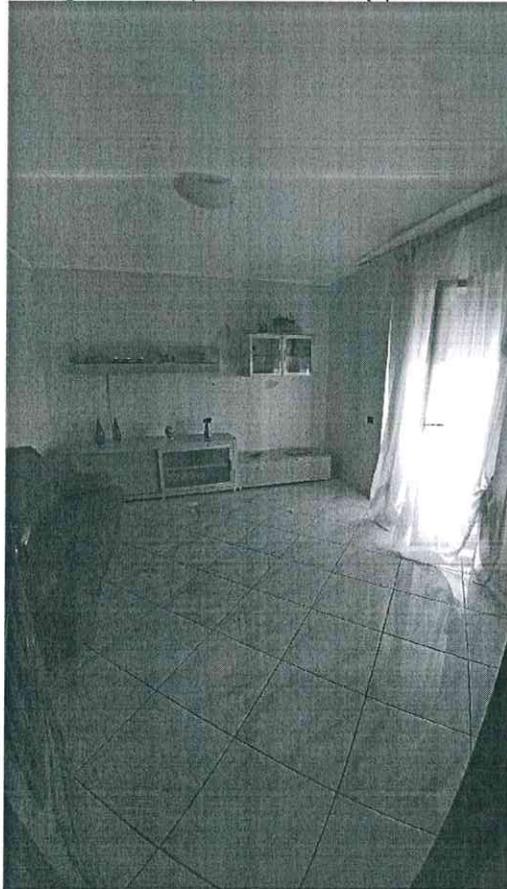


Foto 5: Vano1 – Soggiorno - piano terzo (quarta elevazione fuori terra)



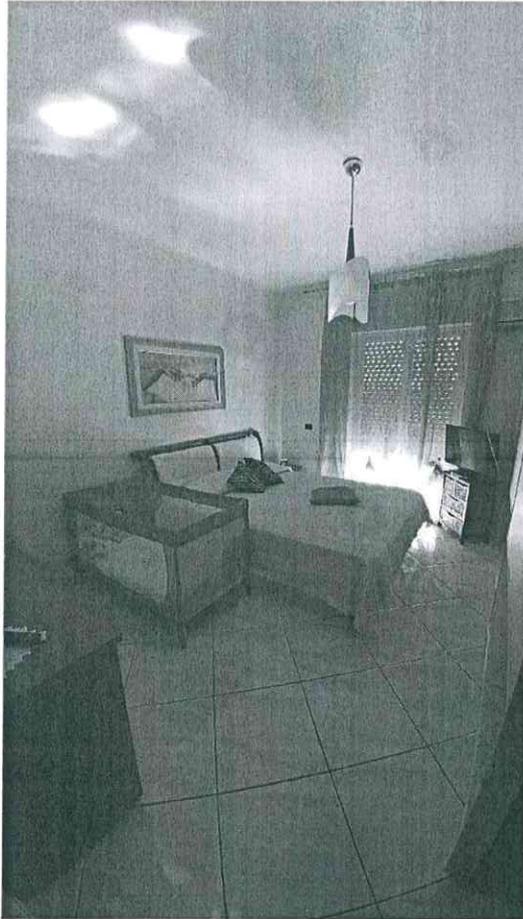


Foto 6: Vano2 – Letto - piano terzo (quarta elevazione fuori terra)

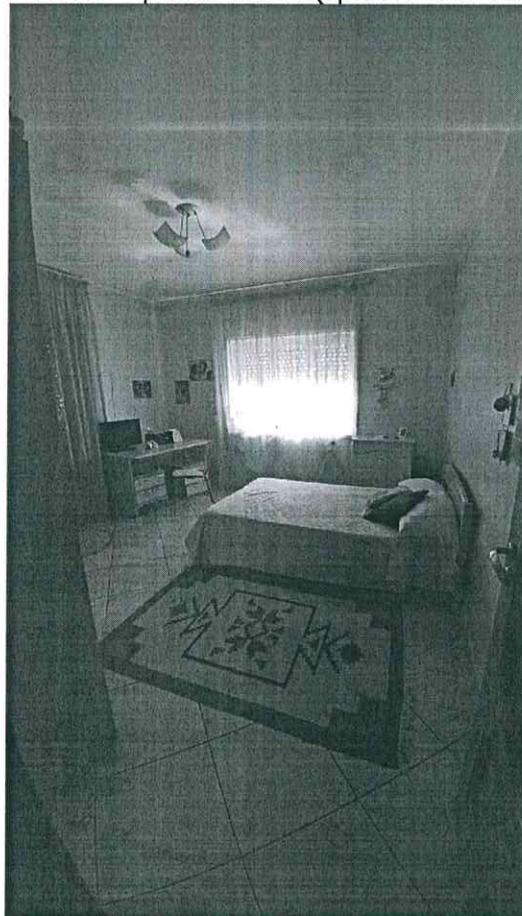


Foto7: Vano3 – Letto - piano terzo (quarta elevazione fuori terra)





Foto 8: Accessorio – Ripostiglio - piano terzo (quarta elevazione fuori terra)

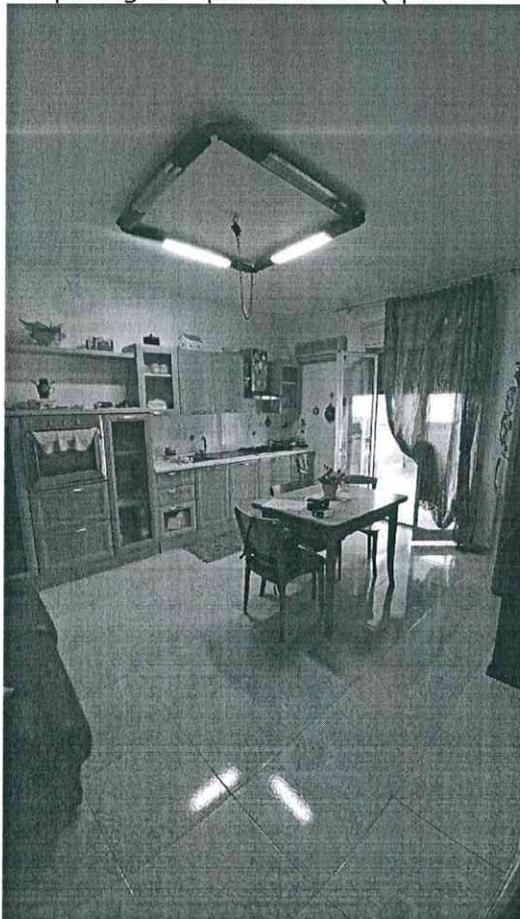


Foto 9: Accessorio – Cucina - piano terzo (quarta elevazione fuori terra)



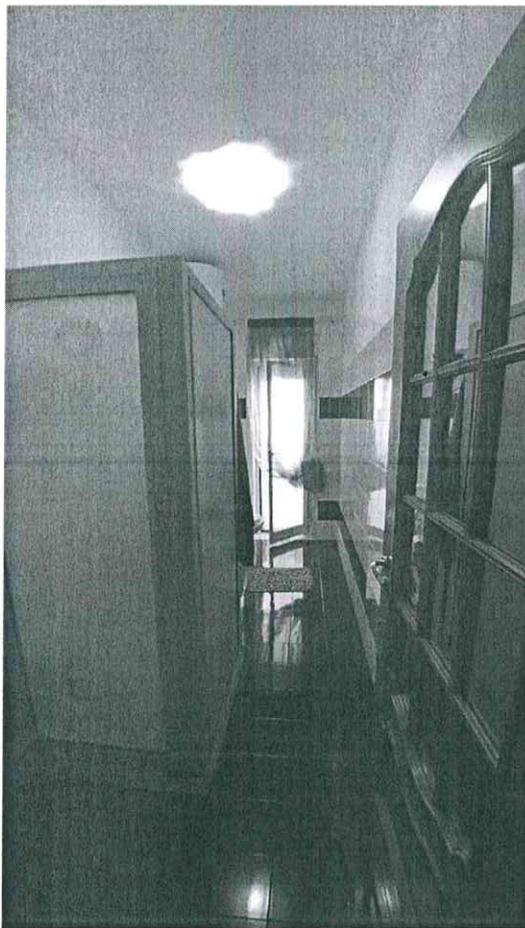


Foto 10: Accessorio - Lav. - piano terzo (quarta elevazione fuori terra)



Foto 11: Accessorio - W.C. - piano terzo (quarta elevazione fuori terra)





Foto 12: Balcone – Veranda - piano terzo (quarta elevazione fuori terra)



Foto 13: Balcone – Veranda - piano terzo (quarta elevazione fuori terra)





Foto 14: Balcone - Tettoia - piano terzo (quarta elevazione fuori terra)



Foto 15: Balcone - Veranda - piano terzo (quarta elevazione fuori terra)



- p)** Trattasi di bene di proprietà dei debitori esecutati; pertanto, non è necessario dividere in alcuna maniera lo stesso bene. In ogni caso, il bene, come indicato al superiore punto "n", non risulta comodamente divisibile.
- q)** In tale procedura è presente un bene pignorato, tenendo conto del concetto legale di "incomoda divisibilità" quale limite al frazionamento materiale degli immobili, limite che sussiste in quanto le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali, non è necessario un progetto di divisione in natura in quanto la quota del debitore esecutato proprietario è pari ad 1/1. Il trasferimento del bene non è soggetto al pagamento dell' I.V.A., in quanto non risulta che il debitore esecutato svolga attività di società. Il bene non presenta le caratteristiche di cui all'Art. 13 legge 408/1949 e successive modifiche ed inoltre non presenta le caratteristiche di abitazione di lusso di cui al D.M. 2/8/1969.

Tanto si rassegna in assolvimento all'incarico ricevuto rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Catania, li 24 ottobre 2017

Il C.T.U.
arch. Filippo Marino

