



STUDIO DI ARCHITETTURA, INGEGNERIA CIVILE, TOPOGRAFIA E SICUREZZA
95127 Catania - Via Pasubio n. 33
tel./fax 095.7465268 - studioingschillaci@gmail.com - maurizio.schillaci@geopec.it

TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione tecnica del dott. Maurizio Luigi SCHILLACI, ingegnere libero professionista,
C.T.U. nella esecuzione immobiliare n. 419/2012 Reg. Gen. Esec. Imm.
Giudice Esecuzione dott.ssa Maria FASCETTO SIVILLO.

INDICE

1- PREMESSA	pag. 2
2- PERIZIA DI STIMA	pag. 6
2.1- IMMOBILE SITO IN CATANIA, PIAZZA CORSICA N. 13	pag. 6
2.1.1 Descrizione e consistenza	pag. 6
2.1.2 Valutazione degli immobili	pag. 13
3- CONCLUSIONI	pag. 18





STUDIO DI ARCHITETTURA, INGEGNERIA CIVILE, TOPOGRAFIA E SICUREZZA
95127 Catania - Via Pasubio n. 33
tel./fax 095.7465268 - studioingschillaci@gmail.com - maurizio.schillaci@geopec.it

1 – PREMESSA

Con ordinanza del 05/05/2017 il G. E. dott.ssa Maria Fascetto Sivillo, delegato all'esecuzione immobiliare sopracitata, disponeva che lo scrivente, giusto verbale di conferimento di incarico di stima, provvedesse alla stima degli immobili, con il seguente mandato:

- a) *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
- b) *verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*
- c) *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali dubbi;*
- d) *accerti l'esatta provenienza de/il benefici, 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;*

Pag. 2

Tribunale di Catania
Relazione di consulenza tecnica nell'esecuzione immobiliare n. 419/2012 Reg. Gen. Esec. Imm.





STUDIO DI ARCHITETTURA, INGEGNERIA CIVILE, TOPOGRAFIA E SICUREZZA
95127 Catania - Via Pasubio n. 33
tel./fax 095.7465268 - studioingschillaci@gmail.com - maurizio.schillaci@geopec.it

- 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 precedente;
- f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi 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

Pag. 3





STUDIO DI ARCHITETTURA, INGEGNERIA CIVILE, TOPOGRAFIA E SICUREZZA
95127 Catania - Via Pasubio n. 33
tel./fax 095.7465268 - studioingschillaci@gmail.com - maurizio.schillaci@geopec.it

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 e 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;
- 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

Pag. 4

Tribunale di Catania

Relazione di consulenza tecnica nell'esecuzione immobiliare n. 419/2012 Reg. Gen. Esec. Imm.





STUDIO DI ARCHITETTURA, INGEGNERIA CIVILE, TOPOGRAFIA E SICUREZZA
95127 Catania - Via Pasubio n. 33
tel./fax 095.7465268 - studioingschillaci@gmail.com - maurizio.schillaci@geopec.it

- 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 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 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.*

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

La data d'inizio dei lavori di perizia veniva fissata, con lettere raccomandate A/R al debitore esecutato e per mezzo pec al legale rappresentante della parte costituita, per giorno 14/11/2017, alle ore 15:30, presso gli immobili siti in Catania, Piazza Corsica n. 13. Alla suddetta data veniva

Pag. 5

Tribunale di Catania
Relazione di consulenza tecnica nell'esecuzione immobiliare n. 419/2012 Reg. Gen. Esec. Imm.





STUDIO DI ARCHITETTURA, INGEGNERIA CIVILE, TOPOGRAFIA E SICUREZZA
95127 Catania - Via Pasubio n. 33
tel./fax 095.7465268 - studioingschillaci@gmail.com - maurizio.schillaci@geopec.it

ispezionato l'immobile oggetto di stima, rilevando le necessarie misure e scattando le opportune fotografie.

Ultimate le operazioni peritali sui luoghi, lo scrivente esperiva le opportune e necessarie indagini tecniche, per la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, ed economiche al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato affidatogli; le risultanze ottenute sono rassegnate nel presente elaborato, corredate dalla documentazione necessaria.

2 – PERIZIA STIMA

Oggetto di perizia è un unico immobile per il quale di seguito si approfondiscono tutti i punti indicati nel mandato del G.E.

2.1 – IMMOBILE SITO IN CATANIA, PIAZZA CORSICA N. 13.

2.1.1. Descrizioni e consistenza

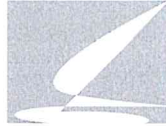
Identificazione dei beni:

Il bene oggetto di esproprio è un immobile sito in Catania, piazza Corsica n. 13 (ex via Polveriera) al piano secondo sotto strada, di complessivi sei vani catastali, confinante con cortile interno con proprietà di terzi.

Pag. 6

Tribunale di Catania
Relazione di consulenza tecnica nell'esecuzione immobiliare n. 419/2012 Reg. Gen. Esec. Imm.





STUDIO DI ARCHITETTURA, INGEGNERIA CIVILE, TOPOGRAFIA E SICUREZZA
95127 Catania - Via Pasubio n. 33
tel./fax 095.7465268 - studioingschillaci@gmail.com - maurizio.schillaci@geopec.it

Dati Catastali:

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. di CATANIA (CT), al foglio 18, particella 471 sub 13, categoria A/3 classe 4, consistenza 6 vani, rendita catastale euro 464,81.

Si specifica che l'immobile deriva dalla soppressione e fusione dei sub 3 e sub 4 del medesimo foglio e particella.

Gli immobili sono tutti censiti in testa al Debitore Esecutato con quota 1/1.

Confini:

L'immobile nel complesso confina: a nord con il cortile interno di pertinenza, ad ovest e a sud con il cortile di pertinenza dell'unità immobiliare stessa, ad est con altra proprietà; il tutto salvo migliori confini.

Titolarità dei beni:

L'unità immobiliare appartiene al "Debitore Esecutato" (i cui estremi si riportano in separato foglio), per l'intera proprietà, per averla acquistata in regime di separazione legale.

Verifica correttezza dati riportati nell'atto di pignoramento

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione risultano corretti e il pignoramento ha colpito quote spettanti al "Debitore Esecutato".

Quadro sinottico della provenienza:

L'unità immobiliare è pervenuta al "Debitore Esecutato" per averla acquistata da potere di [REDACTED] in virtù dell'atto di compravendita del 02/04/2010 alle minute del Notaio Giuseppe REINA di Catania trascritto il 16/04/2010 ai numeri 24299/13252.





STUDIO DI ARCHITETTURA, INGEGNERIA CIVILE, TOPOGRAFIA E SICUREZZA
95127 Catania - Via Pasubio n. 33
tel./fax 095.7465268 - studioingschillaci@gmail.com - maurizio.schillaci@geopec.it

Alla suddetta era pervenuta per averla acquistata da potere di [REDACTED] in virtù dell'atto di compravendita del 09/04/2009 alle minute del Notaio Giuseppe REINA di Catania trascritto il 05/05/2009 ai numeri 27686/17105.

Le unità immobiliari identificate al foglio 18, particella 471, subalterni 3 e 4, le quali fondendosi hanno dato origine l'unità immobiliare in oggetto, appartenevano al sig. [REDACTED] di cui sopra, per averle acquistate da potere di [REDACTED] in virtù della sentenza traslativa del 24/05/2005 del Tribunale di Catania, trascritta il 16/11/2005 ai numeri 74717/39615.

Dette unità immobiliari appartenevano al sig. [REDACTED] per averle acquistate da potere di [REDACTED] in virtù dell'atto di compravendita del 21/11/1995 alle minute del Notaio Giuseppe REINA di Catania trascritto il 28/12/1995 ai numeri 40071/29971.

Dette unità immobiliari appartenevano al sig. [REDACTED] in virtù della successione in morte di [REDACTED], aperta il 08/12/1994 (dichiarazione di successione n. 47, vol. 6062), registrata presso l'Ufficio del Registro di Catania il 27/01/1995 e trascritta il 06/09/2006, ai numeri 58625/34636.

L'immobile identificato al foglio 18, particella 471, subalterno 3, apparteneva alla sig.ra [REDACTED], per averlo acquistato in nuda proprietà da [REDACTED] in virtù dell'atto di vendita del 08/10/1959, alle minute del Notaio SALVO, trascritto a Catania il 16/10/1959 ai numeri 28410/24710.

L'immobile identificato al foglio 18, particella 471, subalterno 4, apparteneva alla sig.ra [REDACTED] per averlo acquistato in nuda proprietà da [REDACTED] in virtù dell'atto

Pag. 8





STUDIO DI ARCHITETTURA, INGEGNERIA CIVILE, TOPOGRAFIA E SICUREZZA
95127 Catania - Via Pasubio n. 33
tel./fax 095.7465268 - studioingschillaci@gmail.com - maurizio.schillaci@geopec.it

di vendita del 17/09/1969, alle minute del Notaio CAMINITO, trascritto a Catania il 15/10/1969 ai numeri 34306/28210.

Il diritto di usufrutto dei suddetti immobili in favore della sig.ra [REDACTED] è riunito alla nuda proprietà, alla morte della stessa avvenuta il 17/06/1982.

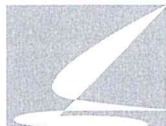
Formalità (trascrizioni ed iscrizioni) da cancellare alla vendita:

- 1 – Ipoteca Volontaria iscritta il giorno 28/11/1995 ai numeri 36710/4579 a favore del Banco di Sicilia, per un montante di £ 300.000.000, nascente da un contratto di mutuo del 27/11/1995 alle minute del Notaio Giuseppe Reina di Catania gravante anche sulle suddette unità immobiliari identificate originariamente al catasto Fabbricati di Catania al foglio 18 particella 471 sub 3 e sub 4;
- 2 – Ipoteca Giudiziale iscritta il giorno 23/01/1996 ai numeri 2789/303 a favore della Banca del Sud per un montante ipotecario di £ 46.000.000,00 nascente da decreto ingiuntivo del 22/07/1995 del Pretore di Catania, gravante anche sulle suddette unità immobiliari identificate originariamente al catasto Fabbricati di Catania al foglio 18 particella 471 sub 3 e sub 4;
- 3 – Ipoteca giudiziale iscritta il giorno 26/01/2000 ai numeri 2840/355 a favore della Banca Nazionale del Lavoro per un montante di £ 20.794.452,00 nascente da decreto ingiuntivo del 03/08/1999 del Tribunale di Catania anche sulle suddette unità immobiliari identificate originariamente al catasto Fabbricati di Catania al foglio 18 particella 471 sub 3 e sub 4;
- 4 – Pignoramento immobiliare trascritto il giorno 26 giugno 2000 ai numeri 21979/16251 a favore della Banca Nazionale del Lavoro emesso dalla Corte di Appello di Catania in data 05/05/2000,

Pag. 9

Tribunale di Catania
Relazione di consulenza tecnica nell'esecuzione immobiliare n. 419/2012 Reg. Gen. Esec. Imm.





STUDIO DI ARCHITETTURA, INGEGNERIA CIVILE, TOPOGRAFIA E SICUREZZA
95127 Catania - Via Pasubio n. 33
tel./fax 095.7465268 - studioingschillaci@gmail.com - maurizio.schillaci@geopec.it

gravante anche sulle suddette unità immobiliari identificate originariamente al catasto Fabbricati di Catania al foglio 18 particella 471 sub 3 e sub 4;

5 – Esecuzione in forma specifica trascritta il giorno 20 febbraio 2001 ai numeri 6156/4643 a favore del signor ██████████ nascente da domanda giudiziale del 26/01/2001 del Tribunale di Catania, gravante anche sulle suddette unità immobiliari identificate originariamente al catasto Fabbricati di Catania al foglio 18 particella 471 sub 3 e sub 4;

6 – Ipoteca legale iscritta il 14/03/2006 ai numeri 17430/5705 a favore della Montepaschi SE.RIT S.p.A. con sede in Catania, per l'intera proprietà, per un montante ipotecario di Euro 8.897,00 gravante anche sulle suddette unità immobiliari identificate originariamente al catasto Fabbricati di Catania al foglio 18 particella 471 sub 3 e sub 4;

7- Pignoramento immobiliare, da cui scaturisce la messa in vendita, del 28/03/2012, a favore della Tolomeo Finance S.r.l. trascritto il giorno 23 maggio 2012 ai numeri 26030/21376, gravante sull'unità immobiliare identificata al catasto Fabbricati di Catania al foglio 18 particella 471 sub 13;

Descrizione:

L'immobile in parola è un appartamento, al secondo piano sottostrada, sito nel Comune di Catania, a cui si accede dal civico 13 di piazza Corsica (Foto 1).

L'immobile appartiene ad un edificio con struttura portante in muratura e copertura a terrazza (Foto 2) a due elevazioni fuori terra e due elevazioni sotto strada.





STUDIO DI ARCHITETTURA, INGEGNERIA CIVILE, TOPOGRAFIA E SICUREZZA
95127 Catania - Via Pasubio n. 33
tel./fax 095.7465268 - studioingschillaci@gmail.com - maurizio.schillaci@geopec.it

All'immobile oggetto di stima si accede tramite una doppia rampa di scale (Foto 3) che dal livello strada scendono fino al secondo piano sottostrada; raggiunto il livello si può accedere o ad un portico sul lato ovest o al cortile sul lato est dell'appartamento, ove sono posti i le porte di ingresso.

Sistemazione esterna e distribuzione interne:

L'appartamento gode di due pertinenze:

- sul lato ovest un portico che è stato chiuso con un portone vetrato, dal quale si può accedere ad un cortile interno ove è presente uno degli ingressi all'appartamento (foto 4-5-6); si specifica che allo stato di fatto il cortile è stato coperto con una tettoia vetrata e il portico di fatto risulta arredato. Su tali pertinenze grava di fatto una servitù di passaggio in quanto le stesse permettono l'accesso ad un altro immobile (sub 2);

- un cortile privato sul lato est, anche questo chiuso con un cancello di ingresso, ove è presente anche un forno a pietra e che permette l'accesso all'appartamento da tre differenti ingressi (foto 7-8);

Per quanto riguarda le distribuzioni interne l'appartamento è composto dai seguenti vani: un ingresso sul lato est, ma cucina-soggiorno (foto 9-10), un W.C. a cui si accede dall'ingresso (foto 14), una camera da letto matrimoniale (foto 11-12), un W.C. privato della camera da letto (foto 13), una camera da letto singola (foto 15-16), un disimpegno che funge anche da ingresso sul lato ovest (foto 17), un W.C. da cui si acceda da questo disimpegno (foto 18) e per ultimo un piccolo locale con ingresso indipendente dal cortile ovest con annesso W.C. (foto 19-20).

Pag. 11





STUDIO DI ARCHITETTURA, INGEGNERIA CIVILE, TOPOGRAFIA E SICUREZZA
95127 Catania - Via Pasubio n. 33
tel./fax 095.7465268 - studioingschillaci@gmail.com - maurizio.schillaci@geopec.it

Per una migliore comprensione della sistemazione esterna e delle distribuzioni interne si rimanda alla planimetria catastale allegata.

Regolarità edilizia:

L'immobile nel complesso risulta realizzato in data antecedente al 1942, pertanto non necessitava di alcuna autorizzazione edilizia; si evidenzia però che quello che ora è l'appartamento oggetto di stima (subalterno 13) nasce dall'accorpamento di due unità immobiliari distinte (subalterno 3 e subalterno 4). La fusione di queste due unità immobiliari è stata realizzata di fatto in data antecedente al 27/05/2002 (data a cui risale una precedente relazione di stima, in cui gli immobili risultavano già accorpati); la posizione di tali immobili è stata regolarizzata solo catastalmente il 16/07/2004, ma da ricerche effettuate dallo scrivente non risulta alcun titolo edilizio autorizzativo per tale fusione. Pertanto l'immobile è da ritenersi non conforme alle vigenti normative urbanistico edilizie; stessa cosa dicasi per la copertura realizzata sul cortile ovest.

A parere dello scrivente le opere realizzate sono comunque sanabili; di questa circostanza si terrà conto quantificandone il costo (somme di oblazione, oneri di urbanizzazione, costo di costruzione e competenze tecniche) in via presuntiva in fase di stima dell'immobile.

Rifiniture e stato:

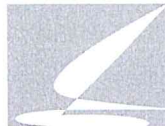
Si può affermare che le condizioni interne dell'immobile questione risultano essere in discreto stato di conservazione, anche se alcuni dei W.C. sono attualmente usati come sgabuzzini e una parete della camera da letto presente parecchia umidità che ha portato al distacco dell'intonaco; nello specifico si sono rilevate le seguenti caratteristiche e rifiniture:

- intonaco interno tradizionale del tipo civile;

Pag. 12

Tribunale di Catania
Relazione di consulenza tecnica nell'esecuzione immobiliare n. 419/2012 Reg. Gen. Esec. Imm.





STUDIO DI ARCHITETTURA, INGEGNERIA CIVILE, TOPOGRAFIA E SICUREZZA
95127 Catania - Via Pasubio n. 33
tel./fax 095.7465268 - studioingschillaci@gmail.com - maurizio.schillaci@geopec.it

- pareti tinteggiate con idropittura, soffitti a tempera;
- pavimentazioni in gres porcellanato;
- porte interne in legno;
- infissi esterni in legno con vetri;
- impianto elettrico parte sotto traccia e parte con canalette a vista;
- impianto di riscaldamento/condizionamento con pompe di calore elettriche di vecchia generazione.

Vincoli o locazioni:

Al momento dell'accesso dello scrivente gli immobili risultavano occupati come abitazione di tipo civile da familiari del Debitore Esecutato, anche se non è stato prodotto alcun contratto né di locazione né di comodato.

2.1.2. Valutazione dell'immobile

Premessa

La formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale; l'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato, rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, anche se successivamente si dovrà tener conto di una riduzione visto che l'immobile sarà venduto all'asta in assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Pag. 13

Tribunale di Catania
Relazione di consulenza tecnica nell'esecuzione immobiliare n. 419/2012 Reg. Gen. Esec. Imm.





STUDIO DI ARCHITETTURA, INGEGNERIA CIVILE, TOPOGRAFIA E SICUREZZA
95127 Catania - Via Pasubio n. 33
tel./fax 095.7465268 - studioingschillaci@gmail.com - maurizio.schillaci@geopec.it

La stima verrà effettuata con due diversi metodi di stima e mediando e successivamente i valori ottenuti.

Parametri di consistenza da utilizzare per la stima

Al fine di poter procedere con i vari metodi di stima è necessario individuare uno o più parametri che possano definire la consistenza dell'immobile.

Uno dei parametri più utilizzati, e che verrà utilizzato anche di seguito è la superficie commerciale, che calcoliamo come di seguito:

- superficie lorda appartamento al 100%:	99,00 mq
- superficie cortili (est ed ovest) al 25% fino a 25 mq e al 10% gli eccedenti:	
$(19,00 + 55,50) = 74,50$ mq	
$25,00$ mq x $0,25 =$	6,25 mq
$(74,50 - 25,00) \times 0,1 =$	4,95 mq
- superficie portico al 35%:	
$13,20$ mq x $0,5 =$	4,62 mq
superficie commerciale totale:	114,82 mq

Metodo sintetico comparativo corretto con coefficienti di merito

Il valore di mercato calcolato nella presente valutazione, è stato desunto facendo riferimento al valore unitario di mercato (mq commerciale) per immobili analoghi a quelli in oggetto per tipologia e posizione, e moltiplicando successivamente per la consistenza dell'immobile. Al valore così ottenuto sono poi stati applicati una serie di coefficienti di merito per tenere conto di alcune delle caratteristiche proprie dell'immobile.

Pag. 14





STUDIO DI ARCHITETTURA, INGEGNERIA CIVILE, TOPOGRAFIA E SICUREZZA
95127 Catania - Via Pasubio n. 33
tel./fax 095.7465268 - studioingschillaci@gmail.com - maurizio.schillaci@geopec.it

Con riferimento ad indagini di mercato effettuate e a quanto pubblicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, nella zona interessata per le "abitazioni civili" con stato conservativo "normale" si riscontra un valore medio di € 2.100,00/mq.

Da cui ricaviamo il valore medio di stima che è pari a:

$$V_{m, stima} = € 2.100,00 \times mq 114,82 = € 241.122,00$$

Tale valore viene corretto considerando alcuni coefficienti di differenziazione propri dell'immobile che tengano conto delle condizioni, ubicazione e rifiniture dell'immobile. Tali coefficienti moltiplicativi consentono di ponderare i valori medi di riferimento per stimare il valore di beni con caratteristiche diverse da quelle del bene di riferimento. Un coefficiente inferiore di 1 considera il bene di stima inferiore rispetto al bene di riferimento, un coefficiente maggiore di 1 indica il bene di stima superiore al bene di riferimento.

I coefficienti utilizzati si riferiscono alle seguenti caratteristiche:

- Le caratteristiche posizionali estrinseche: considerano la localizzazione dell'immobile nel contesto urbano; questo coefficiente può variare in un range ridotto (0,9-1,1), in quanto delle caratteristiche suddette tiene già in parte conto il valore medio sopra determinato.
- Le caratteristiche posizionali intrinseche: tengono conto della panoramicità, della luminosità e del soleggiamento del manufatto; tale coefficiente varia in un range ampio (0,80-1,20), essendo caratteristiche proprie dell'immobile.
- Caratteristiche intrinseche: si riferiscono alla tipologia dell'immobile, alla data di costruzione/ristrutturazione e al suo stato di conservazione e manutentivo e alle finiture; tale





STUDIO DI ARCHITETTURA, INGEGNERIA CIVILE, TOPOGRAFIA E SICUREZZA
95127 Catania - Via Pasubio n. 33
tel./fax 095.7465268 - studioingschillaci@gmail.com - maurizio.schillaci@geopec.it

coefficiente varia in un range ampio (0,80-1,20), essendo quasi tutte caratteristiche proprie dell'immobile.

- Caratteristiche Tecnologiche e funzionali: tiene conto degli impianti tecnologici presenti e sul loro stato di manutenzione e di funzionalità, tale coefficiente varia in un range ampio (0,80-1,20), essendo tutte caratteristiche proprie dell'immobile.

In relazione alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima sopra descritte si ritengono congrui i seguenti coefficienti:

- Caratteristiche posizionali estrinseche = 1,00
- Caratteristiche posizionali intrinseche = 0,85
- Caratteristiche intrinseche = 0,85
- Caratteristiche Tecnologiche e funzionali = 0,85

Da cui ricaviamo il coefficiente sintetico di comparazione "K" che vale:

$$K=(C_1 \times C_2 \times C_3 \times C_4) = (1,00 \times 0,85 \times 0,85 \times 0,85) = 0,614$$

Da cui il valore finale di stima è pari a:

$$V_{stima} = V_{m, stima} \times K = \text{€ } 241.122,00 \text{ €} \times 0,614 = \text{€ } 148.048,91$$

Stima a Reddito

Il valore calcolato nella presente valutazione si ottiene stimando un canone di affitto mensile per l'immobile in oggetto, calcolando quindi il reddito annuo, detraendo le spese, e capitalizzando il valore così ottenuto.





STUDIO DI ARCHITETTURA, INGEGNERIA CIVILE, TOPOGRAFIA E SICUREZZA
95127 Catania - Via Pasubio n. 33

tel./fax 095.7465268 - studioingschillaci@gmail.com - maurizio.schillaci@geopec.it

Dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per immobili siti nella zona con caratteristiche e superfici simili a quello in oggetto, si è ritenuto congruo un reddito mensile presunto pari a € 6500,00, pertanto:

Reddito annuo lordo presunto € 7.800,00

Spese per imposte, assicurazioni e oneri di man. straordinaria (valutati nel 25% di 1)

€ 1.950,00

Reddito annuo netto presunto € 5.850,00

Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al tasso del 4% (tasso di rendimento nel segmento residenziale), si ottiene il valore di € **146.250,00**.

Stima finale

I due metodi di stima applicati hanno portato ad una lieve discordanza dei valori di stima che comunque è inferiore al 5%, si ritiene quindi congruo determinare il valore dell'immobile come media dei valori ottenuti:

VALORE DI STIMA = (€ 148.048,91 + € 146.250,00) / 2 = € **147.149,45**

Essendo l'immobile non conforme alle vigenti normative urbanistico edilizie, si devono detrarre dalla precedente stima le spese per procedere a sanare le difformità (somme di oblazione, oneri di urbanizzazione, costo di costruzione e competenze tecniche) che in via approssimativa si possono stimare n circa € 10.000.

VALORE DI MERCATO = € **147.149,45** - € **10.000,00** = € **137.149,45**

arrotondando si ottiene:

VALORE DI MERCATO = € 137.000,00

Pag. 17





STUDIO DI ARCHITETTURA, INGEGNERIA CIVILE, TOPOGRAFIA E SICUREZZA
95127 Catania - Via Pasubio n. 33
tel./fax 095.7465268 - studioingschillaci@gmail.com - maurizio.schillaci@geopec.it

A tale valore si deve applicare una ulteriore riduzione per calcolare il valore di vendita all'asta, per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, tale riduzione si può stimare nell'ordine del 20%, pertanto:

€ 137.000,00 - € 137.000,00 x 0,2 =

VALORE DI VENDITA FINALE= € 109.600,00

Bene soggetto a pagamento IVA: esente in quanto non si tratta di cessione di bene nell'esercizio di impresa; inoltre ai sensi del D.M. 7/1/1950, della circolare del Min. delle Finanze 23/12/1950 n° 4496UL e del D.M. 2/8/1969, la costruzione di cui si tratta non ha le caratteristiche di lusso.

Indicazioni per la vendita: trattandosi di un unico immobile non si può che procedere alla vendita che in un unico lotto.

3 - CONCLUSIONI

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

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

Catania, 04 aprile 2018

II C.T.U.

(dott. ing. Maurizio Luigi SCHILLACI)

Pag. 18





STUDIO DI ARCHITETTURA, INGEGNERIA CIVILE, TOPOGRAFIA E SICUREZZA
95127 Catania - Via Pasubio n. 33
tel./fax 095.7465268 - studioingschillaci@gmail.com - maurizio.schillaci@geopec.it

Sono di seguito allegati alla presente relazione sia in forma cartacea che digitale le generalità del debitore esecutato ed inoltre:

- All. 1 – Planimetria catastale dell'unità immobiliare sita in Catania nella piazza Corsica n° 13 (ex via Polveriera), foglio. 18 particella 471, sub 13;
- All. 2 - Documentazione fotografica.

Si depositano contestualmente:

- copia della lettera di avviso di sopralluogo
- verbale di sopralluogo

