

TRIBUNALE DI CATANIA
VI SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDIMENTO INTRAPRESO
da CONDOMINIO VIA PRESTINENZA 8, 10, 12 - CATANIA
N° RG. 936/2016

AUTORITA' GIUDIZIARIA dott.ssa M.A. CHISARI
ESPERTO PER LA STIMA: ing. Giuseppe Di Gregorio

RELAZIONE DI STIMA

PREMESSA e MANDATO. – Con apposito decreto del 12.04.2017, trasmesso successivamente il G.E. nominava l'esperto per la stima ing. Giuseppe Di Gregorio, disponendo l'atto di giuramento e assegnando 120 giorni dal giuramento. Il giuramento veniva depositato il 22.06.2017. Il mandato conferito al CTU è contenuto nel decreto di nomina del Giudice. In data 25.10.2017 (dep.26.10.2017) il G.E. emetteva il provvedimento di fissazione dell'udienza di conversione con cui tra l'altro venivano sospese le operazioni di stima, la comunicazione perveniva al CTU in data 02.11.2017. Con provvedimento del 18.10.2021 il G.E. Maria Angela Chisari disponeva la ripresa dell'inizio delle operazioni.

1. OPERAZIONI

- 24.06.2017 tramite raccomandata l'esperto per la stima comunicava al soggetto esecutato la data d'inizio delle operazioni, fissate per il giorno 20.07.2017, in pari data la stessa comunicazione veniva inviata tramite PEC al legale del precedente.
- 06.07.2017, venivano richieste all'Agenzia delle Entrate le visure storiche e il foglio di mappa degli immobili [ALL. 01, 02, 03].
- 06.07.2017, venivano protocollate le istanze presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Catania per la situazione amministrativa dell'immobile,
- 07.07.2017, veniva protocollata l'istanza per il certificato di destinazione urbanistica degli immobili presso l'UTC di Catania.
- 18.07.2017 l'esperto si recava presso l'Ufficio Provinciale del Territorio, dove richiedeva le piantine degli immobili, l'Ufficio aggiornava le visure catastali [ALL.4, 5, 6, 7]
- 18.07.2017 veniva emesso il certificato di destinazione urbanistica dall'UTC di Catania [ALL.20]
- 20.07.2017 il CTU si recava sui luoghi di via Prestinenza 8, 10, 12 dove non si presentava alcuno.
- 29.07.2017 l'esperto per la stima comunicava al soggetto esecutato tramite raccomandata la

Consulenza tecnica -Tribunale di Catania VI sezione civile
esecuzioni immobiliari proc. R.G.E. 936/2016



- data di un secondo accesso, fissato per il giorno 11 settembre 2017
- 16.08.2017 con nota assunta al protocollo n.299118 dall'UTC di Catania, veniva data risposta all'istanza sulla questione di eventuali sanzioni amministrative
 - 16.08.2017 con nota assunta al protocollo n.299121 dall'UTC di Catania, veniva comunicata l'inesistenza di pratiche di sanatoria.
 - 05.09.2017 veniva inviato un telegramma all'esecutato con cui veniva comunicato l'accesso del 11.09.2017.
 - 12.09.2017 non essendosi presentato alcuno al secondo accesso, il CTU depositava l'istanza per l'ausilio della forza pubblica.
 - 14.09.2017 veniva rilasciata dall'UTC di Catania copia fotostatica relativa alla relazione di accertamento edilizio e certificazione di conformità dell'immobile del 13.07.1974, a quella data riportato come via De Caro 80/A.
 - 19.09.2017 il G.E. autorizzava l'esperto a procedere con la forza pubblica.
 - 10.10.2017 veniva inviata la raccomandata alla Questura di Catania unitamente al decreto di autorizzazione della forza pubblica.
 - 24.10.2017 veniva presentata dall'esperto l'istanza di proroga del termine per il deposito della relazione, per i motivi ivi contenuti
 - 28.10.2017 tramite raccomandata veniva comunicata la data di accesso con la forza pubblica fissato per il giorno 22.11.2017
 - 02.11.2017 perveniva il provvedimento del G.E. del 25.10.2017 (dep.26.10.2017) con cui venivano sospese le operazioni di stima.
 - 18.10.2021 nel verbale dell'udienza il G.E. dott.ssa Maria Angela Chisari disponeva che il consulente riprendesse le operazioni.
 - 22.10.2021 l'esperto richiedeva l'aggiornamento delle visure storiche e del foglio di mappa per gli immobili
 - 22.10.2021 con apposita raccomandata, inviata all'esecutato, l'esperto per la stima fissava il terzo accesso per il giorno 19.11.2021. La stessa comunicazione veniva inviata tramite PEC ai legali delle parti.
 - 22.10.2021 l'esperto richiedeva il certificato di destinazione urbanistica aggiornato.
 - 23.10.2021 l'esperto richiedeva presso l'Ufficio Provinciale del Territorio le planimetrie degli immobili e le visure storiche [ALL.8, 9, 11, 12, 13, 14, 15].
 - 19.11.2021 l'esperto per la stima si recava sui luoghi dell'immobile, dove alla presenza dell'esecutato procedeva alle operazioni peritali.



- 19.11.2021 l'esperto ritirava telematicamente il certificato di destinazione urbanistica degli immobili
- 22.11.2021 l'esperto eseguiva le ispezioni ipotecarie
- 29.11.2021 veniva richiesta telematicamente la visura storica e la planimetria per il subalterno, particella 42 del foglio 8 [ALL.10, 16]
- 02.12.2021 sono state verificate le corrispondenze con le ispezioni ipotecarie per gli immobili censiti all'NCEU al foglio 8, particella 42, sub 65, 66

2. a. - IDENTIFICAZIONE ESATTA DEI BENI PIGNORATI. –

I beni oggetto della presente procedura consistono nella piena proprietà di tre unità immobiliare site nel Comune di Catania:

- appartamento via Prestinenza 12 (già via De Caro 80), piano 6°, categoria A/3, censito al NCEU al foglio 8, plla 40 sub 45, confinante a sud-est con area libera sopra spazio condominiale, a sud-ovest con corpo scala e pianerottolo, a nord – ovest con area libera sopra corte condominiale, a nord-est con altro appartamento del civico 10.
- autorimessa di 20 mq con ingresso da via Prestinenza 74 (ex via De Caro n. 74) categoria C/6, piano S1, identificato al NCEU del Comune di Catania al foglio 8, particella 42, sub. 65;
- deposito di mq. 5 sito in Catania con ingresso da ex via De Caro nr.74 (ora via Prestinenza), categoria C/2, piano S1, identificato al NCEU al foglio 8, particella 42, sub.66.

3. b. – VERIFICA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO e nella nota di trascrizione. I dati degli immobili riportati nell'atto di pignoramento sono corretti e corrispondono a quelli riportati nella nota di trascrizione. Il pignoramento ha colpito l'intera quota spettante al debitore [soggetto esecutato 1] signor [REDACTED]

4. c. - VERIFICA DELLA PROPRIETA' DEI BENI IN CAPO AL DEBITORE – Nella nota di trascrizione e nella relazione notarile risulta che:

- Il debitore esecutato – signor [REDACTED] nato a Catania il [REDACTED] ([REDACTED]), detiene la piena proprietà dell'immobile, lo stesso è di stato civile libero.

5. d. - PROVENIENZA DEL BENE E CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO. –

Consulenza tecnica -Tribunale di Catania VI sezione civile
 esecuzioni immobiliari proc. R.G.E. 936/2016



Sono state eseguite dal CTU le ispezioni ipotecarie per la provenienza dell'immobile, riportate per i tre immobili anche sinteticamente negli allegati 30, 31, 32, da cui risulta che nel ventennio preso in esame: le unità immobiliari site in Catania appartamento via Prestinenza 12 (già via De Caro 80), autorimessa di 20 mq con ingresso da via Prestinenza 74 (ex via De Caro n. 74) identificato al foglio 8, particella 42, sub. 65, deposito di mq. 5 sito in Catania con ingresso da ex via De Caro nr.74 (ora via Prestinenza), identificato al foglio 8, particella 42, sub 66, in ditta catastale [soggetto esecutato 1] [REDACTED]. Si evidenzia che nella relazione notarile è riportato erroneamente (pag.2) che i subalterni 65 e 66 fanno parte della particella 40, mentre risulta relativamente ad essi che la procedura colpisce la particella 42 subalterni 65 e 66. Relativamente alla proprietà gli immobili di cui sopra risultano trascritti per la piena proprietà in favore del soggetto esecutato 1 - [REDACTED],

- per essere al medesimo pervenuti per acquisto fatto da potere di [Soggetto 2] [REDACTED], nato in [REDACTED] [Soggetto 3] [REDACTED], in virtù di atto di compravendita per Notar Antongiulio Luca da Bronte del giorno 21 dicembre 2006, rep . 2827/1624, reg.to nei termini e trascritto presso i RR.II. di Catania in data 29 dicembre 2006 ai n . ri 83969/48967. Questa formalità è stata verificata dal CTU tramite Ispezione ipotecaria n. T1 83335 del 22.11.2021 che si produce come [ALL.23].
- al suddetto [Soggetto 2] [REDACTED]
 - pervennero in parte, congiuntamente a [Soggetto 4] [REDACTED], nato in [REDACTED] [Soggetto 5] [REDACTED] [Soggetto 6] [REDACTED] in virtù di successione legittima in morte di [Soggetto 7] [REDACTED] [REDACTED] deceduto in data [REDACTED] [REDACTED] (dich. n. 49 vol. 2908 del giorno 17 giugno 1993 Uff. Reg. Catania, trascritta presso i RR.II. di Catania in data 4 aprile 2006 ai n . ri 23417/13472). Questa formalità è stata verificata dal CTU tramite Ispezione ipotecaria n. T1 83335 del 22.11.2021 che si produce come [ALL.24]. L'immobile (appartamento) censito come foglio 8 p.la 40 sub 45 è chiaramente dichiarato come immobile 3. Gli immobili censiti in catasto come particella 42 sub 65 e 66, non sono stati rinvenuti nella predetta trascrizione. Per cui la trascrizione fa riferimento solo all'appartamento.
 - in altra parte, in regime di comunione legale con il coniuge, suddetta [REDACTED] per acquisto fatto da potere dei citati [Soggetto 4] [REDACTED] [Soggetto 5] [REDACTED] [Soggetto 6] [REDACTED], in virtù di atto di compravendita



per Notar Andrea Ruggeri Cannata da Catania del giorno 2 febbraio 2004, rep. n. 55647/5034, reg. to nei termini e trascritto presso i RR. II. di Catania in data 23 febbraio 2004 ai n. ri 8704/6020; Questa formalità è stata verificata dal CTU tramite Ispezione ipotecaria n. T1 65938 del 22.11.2021 che si produce come [ALL.25]

- al suddetto [Soggetto 7] [REDACTED] pervenne per l'intero:
 - quanto all' u.i.u. (distinta con il sub. 45), in virtù di atto di compravendita per Notar F. Portale da Catania del giorno 23 aprile 1968, reg.to nei termini e trascritto presso RR.II. di Catania in data 29 aprile 1968 ai n.ri 14672/12135; La presente formalità è oltre il ventennio.
 - quanto al vano autorimessa ed al vano deposito (subb. 65 e 66) l in virtù di atto di compravendita sempre per Notar F. Portale del giorno 18 novembre 1971, reg.to al n. 13403, trascritto presso i RR. II. di Catania 3 dicembre 1971 ai n.ri 43785/35638. La presente formalità è oltre il ventennio.

6.e. - COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA. La documentazione presente in atti nel fascicolo telematico si presenta completa.

7.f. – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E FORMALITA' DA CANCELLARE.

Le ispezioni ipotecarie sono riportate sinteticamente nell'allegato 31 [ispezione T65938 del 22.11.2021], nel ventennio anteriore alla trascrizione sull'immobile gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria iscritta in data 29 dicembre 2006 ai n.ri 83970/23847 per euro 300.000,00, a favore: Banco di Sicilia Società per Azioni, con sede in Palermo; contro: [Soggetto esecutato 1] [REDACTED], come sopra generalizzato; quota: intera piena proprietà; immobili: in Catania , via De. Caro n. 80 e n.74; in Catasto Fabbricati al foglio 8, p.lla 40, subb. 45, fg. 8, p.lla 42 sub 65 e 66;
Questa formalità è stata verificata dal CTU tramite Ispezione ipotecaria n. T1 89090 del 22.11.2021 che si produce come [ALL.26], gli immobili nella predetta formalità sono indicati correttamente, mentre nella relazione notarile i sub 65 e 66 sono stati indicati erroneamente come ricadenti nella particella 40 anziché nella 42.
- ipoteca giudiziale iscritta in data 15 ottobre 2014 ai n.ri 38596/3811, di Euro 15.000,00; a favore: Condominio di via Prestinzenza 8/10/12 – Catania; contro: [Soggetto esecutato 1] [REDACTED], come sopra generalizzato; quota intera piena proprietà; immobile: in Catania, via De Caro n. 80; in Catasto Fabbricati al foglio 8, p.lla 40 sub. 45. Questa formalità



è stata verificata dal CTU tramite Ispezione ipotecaria n. T1 83335 del 22.11.2021 che si produce come [ALL.28].

- trascrizione del 17 ottobre 2016 ai nn. 38607/29388; pignoramento immobiliare notificato dall' Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Catania il giorno 17 settembre 2016, rep . 3495; a favore Condominio di via Prestinenza 8/10/12 - Catania; contro [Soggetto esecutato 1] ██████████, come sopra generalizzato; quota intera piena proprietà; immobili in Catania, via De Caro n. 80 e n.74; in catasto fabbricati al foglio 8, p.lla 40, sub.45, p.lla 42 subb. 65 e 66. Questa formalità è stata verificata dal CTU tramite Ispezione ipotecaria n. T1 89090 del 22.11.2021 che si produce come [ALL.27], gli immobili nella predetta formalità sono indicati correttamente, mentre nella relazione notarile i sub 65 e 66 sono stati indicati erroneamente come ricadenti nella particella 40 anziché nella 42.

La ricerca effettuata per immobile fg. 8 plla 40 sub 45, ha pure prodotto:

- ISCRIZIONE nn.64070/17519 atto Giudiziario del 25.11.2004, dove con annotazione del 12.02.2007 ai nn 1599/0803 risulta la cancellazione totale, [ALL.29].

ELENCO FORMALITA' DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO:

Con il decreto di trasferimento possono essere cancellate:

- ipoteca volontaria iscritta in data 29 dicembre 2006 ai n.ri 83970/23847 per euro 300.000,00, a favore: Banco di Sicilia Società per Azioni,
- ipoteca giudiziale iscritta in data 15 ottobre 2014 ai n.ri 38596/3811, di Euro 15.000,00; a favore: Condominio di via Prestinenza 8/10/12 – Catania
- trascrizione del 17 ottobre 2016 ai nn. 38607/29388; pignoramento immobiliare notificato dall' Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Catania il giorno 17 settembre 2016, rep. 3495; a favore Condominio di via Prestinenza 8/10/12

8.g – IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI ED ESATTA RISPONDENZA DEI DATI.

In catasto fabbricati gli immobili sono censiti nel territorio comunale di Catania:

- appartamento via Prestinenza 12 (già via De Caro 80), piano 6°, categoria A/3, censito al NCEU al foglio 8, plla 40 sub 45; ALLEGATI 8, 14
- autorimessa di 20 mq con ingresso da via Prestinenza 74 (ex via De Caro n. 74) categoria C/6, piano SI, identificato al NCEU del Comune di Catania al foglio



8, particella 42, sub. 65; ALLEGATI 9, 15

- deposito di mq. 5 sito in Catania con ingresso da ex via De Caro nr.74 (ora via Prestinenza 74), categoria C/2, identificato al NCEU al foglio 8, particella 42, sub.66; ALLEGATI 10, 16

9. h. - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.

Dal certificato di destinazione Urbanistica [allegato 22], si evince che l'Ente Urbano censito in catasto terreni al foglio 8 particella 40 ricade:

- in parte in zona "D" articoli 11, 14, 15 16 ter delle norme di attuazione del comune di Catania,
- in parte è soggetta a "vincolo assoluto" art. 26 delle norme di attuazione consultabili nel sito del Comune di Catania.

L'ente urbano censito al foglio 8, p.lla 42 ricade in zona "D", artt. 11, 14, 15 16, ter delle norme di attuazione Inoltre ricadono:

- la particella 40 rientra nella fascia di rispetto Vincolo "fasce e strade ferrate" (tratta in galleria sotterranea).
- nella zona d'influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa ai sensi delle limitazioni aeronautiche giuste D.L. n. 96 del 09.05.2005 art. 707, pubblicato nella G.U. n.131 del 08.06.2005 azione del comune di Catania.

Gli immobili risultano ricompresi entro il perimetro della zona territoriale omogenea "B" come definita dall'art. 2 del D.I. 2 aprile 1968 n. 1444.

Il certificato di destinazione urbanistica è valido per un anno se non intervengono modificazioni nello strumento urbanistico.

Il tutto come meglio specificato nel predetto certificato di destinazione urbanistica che si produce come allegato 22 e che fa parte integrante della presente relazione.

10.i - CONFORMITA' ALLE VIGENTI NORME IN MATERIA URBANISTICO EDILIZIA.

Con riferimento al certificato di conformità, l'ufficio tecnico comunale settore ecologia - ha risposto che non risulta rilasciata certificazione di abitabilità relativamente agli anni che vanno dal 1985 al 2017 [ALL.17].

L'edificio è stato edificato in virtù della edilizia n.521 del 22.12.1972, n.314 del 9.7.1973 e n.177 del 8.5.1974. In data 13 luglio 1974 è stata redatta la relazione di accertamento tecnico per la certificazione di conformità [ALL.21].

10.j - DOMANDE IN SANATORIA

A seguito delle istanze presentate all'UTC settori antiabusivismo e condono edilizio, gli immobili oggetto della procedura non ricadono nel caso di immobili abusivi. In particolare:

- con riferimento all'esistenza di pratiche di sanatoria, l'UTC di Catania con prot.n.299121 del

Consulenza tecnica -Tribunale di Catania VI sezione civile
esecuzioni immobiliari proc. R.G.E. 936/2016



16.08.2017, ha risposto che in archivio non è stata riscontrata alcuna pratica di sanatoria [ALL.19]

- con riferimento all'esistenza di procedure di condono edilizio l'UTC di Catania con prot.n.299118 del 16.08.2017, ha risposto che in archivio non è stata riscontrata alcuna pratica [ALL.18].

11.k - ATTUALE OCCUPAZIONE E UTILIZZO DEGLI IMMOBILI.

All'atto del sopralluogo del CTU, l'appartamento è risultato occupato dal debitore esecutato, dai genitori e da altra persona. L'immobile è utilizzato come abitazione.

12.1 - ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA, LOCALITA' TIPOLOGIA etc.

All'edificio condominiale dell'appartamento si accede da un cancello metallico senza numerazione posto alla fine della via Prestinenza (foto1), questo cancello immette ai civici 8, 10, 12 (foto 2). All'autorimessa e al box si accede da una scivola antecedente il predetto cancello che immette al civico 74 della via Prestinenza (foto 19). Il portone d'ingresso al civico 12 è l'ultimo del percorso condominiale su cui insistono i civici 8, 10, 12. L'edificio è servito da ascensore e l'appartamento è ubicato al sesto piano, ad esso si accede dal pianerottolo a livello (foto 4). L'ingresso immette in un corridoio che corre per l'intera lunghezza dell'immobile (foto 5). Il primo vano è orientato a sud-est ed è adibito a studio (foto 6, 7), da esso si accede al ballatoio prospiciente il lato sud-est (foto 8, 9) e ad un altro vano adibito a camera da letto (foto 10). Procedendo lungo il corridoio il vano successivo è la cucina (foto 11, 12) da cui si accede ad un ballatoio esposto a nord-ovest, su cui è stata allocata una veranda (foto 13, 14). Lungo questo ballatoio-veranda era allocata una lavanderia che è stata adibita ad angolo cottura (foto 15). L'ambiente successivo lungo il corridoio è un bagno rifinito con due lavabi, dotato degli altri pezzi sanitari e di una doccia (foto 16). L'ultimo vano è una camera da letto che prende luce da una finestra esposta a sud-est (foto 17, 18). La distribuzione dei vani dell'immobile coincide con la planimetria catastale [ALL.14]. L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento, nei vari vani sono state collocate delle pompe di calore. L'impianto idrico e quello elettrico sono sottotraccia. L'intero edificio condominiale è realizzato in calcestruzzo armato. L'immobile lungo il lato di sud-ovest gode del panorama del mare del porticciolo di Ognina, in aderenza a questo lato è allocata la ferrovia. L'accesso al garage censito come sub 65 della p.lla 42 avviene dalla scivola antistante il cancello metallico (foto 19), il civico è il 74, questo immobile si trova al piano seminterrato di un altro edificio condominiale (foto 20), il serramento è di tipo avvolgibile. All'interno dell'autorimessa è stato inserito un soppalco (foto 21, 22) a cui si accede da una scala addossata alla parete nord (foto 23). Tramite una porta allocata nella parte finale, come da planimetria catastale, si accede al sub 66. Per l'autorimessa si conferma la planimetria catastale [ALL.15]. Il sub 66 (p.lla 42) non è un immobile autonomo, ma ad esso si



accede solo dalla predetta porta (foto 21) del sub 65. Il sub 66 si presenta di forma rettangolare e non presente finestre o altre aperture, alla data del sopralluogo era adibito a deposito (foto 24), si conferma la planimetria catastale [ALL.16].

L'intera zona è caratterizzata da un'edilizia sorta negli anni 70 dello scorso secolo. In catasto l'immobile è censito come A/3 cioè: "Abitazioni di tipo economico" più specificatamente gli stessi servizi catastali chiariscono: *"fabbricati realizzati con caratteristiche e rifiniture economiche sia nei materiali utilizzati che per gli impianti tecnologici ma principalmente di dimensioni contenuti rispetto al territorio di cui fanno parte"*.

la superficie dell'appartamento:

- sup. catastale totale appartamento (lorda), 113,00 m²
- superficie calpestabile escluse aree scoperte 93,00 m²
- ballatoi 13,53 m²

Per il calcolo della superficie si applica il DPR n.138 del 23.03.1998 per cui viene presa in considerazione la superficie lorda, a cui va aggiunta la superficie dei ballatoi.

Superficie dei ballatoi come da DPR si calcola al 30% fino a 25 m², per cui:

$$13,53 \text{ m}^2 \times 0,30 = 4,06 \text{ m}^2 \text{ arrotondato a } 4,00$$

Superficie ragguagliata appartamento: $113,00 \text{ m}^2 + 4,00 \text{ m}^2 = 117,00 \text{ m}^2$

Per il garage censito come p.lla 42, sub 65:

- la sup. catastale totale (lorda), 25,00 m²
- la superficie netta 20,00 m²

la categoria catastale del garage/autorimessa è C/6 cioè: stalle, scuderie, rimesse autorimesse

Per il deposito censito come p.lla 42, sub 66:

- la sup. catastale totale (lorda), 8,00 m²
- la superficie netta 5,00 m²

la categoria catastale è C/2 cioè: magazzini e locali di deposito

13.m - IL VALORE DELL' IMMOBILE CON RIFERIMENTO AGLI ATTUALI PREZZI DI MERCATO E RIDUZIONE PER ASSENZA DI GARANZIA DEI VIZI –

Per la valutazione dell'immobile si utilizzeranno due metodi, per poi mediarli: il metodo di comparazione con il mercato reale, e i valori pubblicati dalla Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari, riferiti all'ultimo semestre pubblicato: anno 2021 semestre 1°, tenendo conto delle condizioni dell'immobile. I valori unitari vengono applicati alla superficie commerciale, cioè a quella lorda di 113 m². Tramite la comparazione della pubblicità immobiliare delle agenzie on line, risulta che il valore degli immobili di



questa tipologia, nella zona non scende mai al di sotto di 1.000,00 €/m². Con riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, tipologia prevalente: “*abitazioni civili*”, stato conservativo: “*normale*”, tipologia “*abitazioni civili*” risulta che nella zona C3 il valore oscilla tra un minimo di 700,00 €/m² e un valore massimo di 1000,00 €/m². Per l'immobile in questione considerate le condizioni e il contesto, si ritiene che possa trovare applicazione il valore massimo. Pertanto applicando il valore unitario di 1.000,00 €/m² si ha: €/m² 1.000,00 x m² 117,00 m² = € 117.000,00

che rappresenta il più probabile valore di mercato per l'immobile.

Per l'autorimessa risulta che nella zona C3 i valori unitari rispecchiano quelli dell'immobile, oscillando quindi tra un minimo di 700,00 €/m² e un valore massimo di 1000,00 €/m². Si ritiene che possa trovare applicazione il valore massimo. Pertanto si ha: €/m² 1.000,00 x 25,00 m² = € 25.000,00 che rappresenta il più probabile valore di mercato per l'autorimessa.

Per il deposito non risulta nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate alcuna indicazione, non essendo prevista come categoria, pertanto non avendo un ingresso autonomo ed essendo di fatto una pertinenza dell'autorimessa, si ritiene che possa trovare applicazione un prezzo unitario pari al 50% di quello dell'autorimessa. Pertanto si ha: €/m² 500,00 x m² 8,00 m² = € 4.000,00 che rappresenta il più probabile valore di mercato per l'autorimessa.

Riassumendo il più probabile valore di mercato:

- dell'immobile € 117.000,00
- dell'autorimessa € 25.000,00
- del deposito € 4.000,00

totale del compendio immobiliare € 146.000,00

Si applica la riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, in misura del 15%. Per cui € 146.000,00 – 15% = € 124.100,00

14.n- INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI - La presente procedura colpisce tre immobili appartamento, garage e deposito collocati nella stessa area condominiale. Si ritiene di individuare un unico lotto per un maggiore interesse e appetibilità.

15.o - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA -

Si producono in allegato n°15 fotografie numerate progressivamente, che fanno parte integrante della presente relazione:

- foto 1 – L'ingresso all'area condominiale
- foto 2 – Il percorso per arrivare al civico 12
- foto 3 – Il portone del civico 12
- foto 4 – Il pianerottolo con l'accesso all'immobile
- foto 5 – L'ingresso e il corridoio

Consulenza tecnica -Tribunale di Catania VI sezione civile
esecuzioni immobiliari proc. R.G.E. 936/2016



- foto 6 – Il vano adibito a studio
- foto 7 – Il vano adibito a studio
- foto 8 – Il ballatoio esposto a sud-est
- foto 9 – Il panorama a sud -est
- foto 10 – La prima camera da letto
- foto 11 – La cucina
- foto 12 – La cucina
- foto 13 – La veranda dal lato della cucina
- foto 14 – La veranda dal lato della cucina
- foto 15 – La ex lavanderia adibita ad angolo cottura
- foto 16 – Il bagno
- foto 17 – La seconda camera da letto
- foto 18 – La seconda camera da letto
- foto 19 – L’accesso al piano interrato dei garage
- foto 20 – Il garage
- foto 21 – Il garage e il soppalco
- foto 22 – L’interno del garage
- foto 23 – la scala che conduce al soppalco
- foto 24 – l’ambiente non catastato con accesso dal garage
- foto 25 – Il panorama dal lato della cucina

16.p – BENE INDIVISO E QUOTA DI PERTINENZA DEI DEBITORI ESECUTATI.

La quota di pertinenza del debitore esecutato è l’intero dei tre beni oggetto della procedura: [soggetto esecutato 1]

signor 

17. q. - PROGETTO DI DIVISIONE NEL CASO IN CUI SIANO PRESENTI PIU’ BENI

PIGNORATI IN QUOTA. Le condizioni della presente procedura non contemplano questa situazione.

18. CONCLUSIONI

È stata eseguita la stima dell’immobile costituito da un appartamento, un autorimessa e un locale deposito oggetto della procedura immobiliare riportata in epigrafe. Il bene immobiliare è stato valutato € 146.000,00, tenendo conto della riduzione del 15% applicata per l’assenza di garanzia di vizi il bene è stato ridotto a euro 124.100,00. Fanno parte della presente relazione: gli allegati numerati progressivamente da 1 a 32, le foto numerate progressivamente da 1 a 25, il verbale delle operazioni.

Catania 03/12/2021

Ing. Giuseppe Di Gregorio



Di Gregorio Giuseppe
Ordine degli Ingegneri
della Provincia di Catania
Ingegnere
03.12.2021 08:55:27
GMT+00:00

