

dott. Giuseppe Sarra  
Viale Europa, 79  
95027 - San Gregorio di Catania  
giuseppesarra@pecgeologidiscilia.it

Tribunale di Catania Procedura Esec. Immobiliare N.  
191/2011 R.G. Es.

## TRIBUNALE DI CATANIA

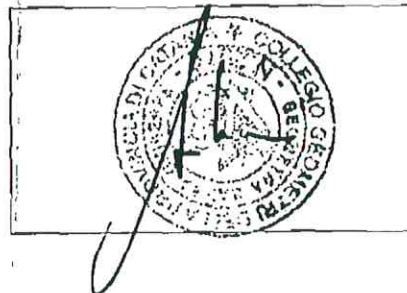
### ESECUZIONI IMMOBILIARI

*GIUDICE DELLE ESECUZIONI DOTT. SSA FASCETTO*

*PROCEDURA N. 191/2011 REG. GEN. ESEC. IMM.*

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

*CTU DOTT. GIUSEPPPE SARRA*



					NOME FILE	
					CTU	
0	Emissione	24/03/2014	/	/	SCALA	PAGINA
REV.	DESCRIZIONE	DATA	ESEG.	COLLAB.	/	1
			dott.G.Sarra	/		

## 1 SOMMARIO

1	SOMMARIO .....	2
2	PREMESSA .....	3
3	LE OPERAZIONI DI CONSULENZA .....	3
4	IMMOBILE SITO IN VIA PLEBISCITO, 608 NEL COMUNE DI CATANIA - FOGLIO 69 PART. 11679 SUB 3.....	4
	(A) IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO .....	4
	(B) GRAVAMI PREGIUDIZIEVOLI .....	6
	(C) CONFORMITÀ DEL BENE .....	7
	(D) DISPONIBILITÀ DEL BENE .....	7
	(E) TIPOLOGIA DEL BENE .....	7
	(F) VALORE DEI BENI .....	8
	(G) VENDITA SEPARATA DEI BENI .....	9
	(H) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRICA DEI BENI .....	9
	(I) IVA E REQUISITI TIPOLOGICI COSTRUTTIVI .....	9
	(K) VALUTAZIONE DELLA QUOTE SOTTOPOSTE A PIGNORAMENTO .....	9

REV.	DESCRIZIONE	DATA	ESEG.	COLLAB.	SCALA	PAGINA
0	Emissione	24/03/2014	/	/	/	2
			dott. G. Sarra	/		

## 2 PREMESSA

Con Ordinanza del 08 maggio 2013, il Sig. Giudice delle Esecuzioni Dott.sa Fascetto ha conferito allo scrivente dott. Giuseppe Sarra, con studio in viale Europa, 79 - 95027 San Gregorio di Catania, l'incarico di consulenza tecnica d'ufficio per valutare i beni oggetto del presente procedimento esecutivo che consistono in:

- 1) immobile sito in via Plebiscito, 608 nel Comune di Catania - Foglio 69 Part. 11679 sub 2.
- 2) immobile sito in via Plebiscito, 608 nel Comune di Catania - Foglio 69 Part. 11679 sub 3.

## 3 LE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Ritirati i fascicoli ed esaminati gli atti della causa in oggetto, con distinte raccomandate datate 03 luglio 2013 il CTU ha avvisato le parti circa l'inizio delle operazioni di accertamento peritale, fissando il sopralluogo per il giorno 06 settembre 2013 alle ore 17:00 presso l'immobile sito nel Comune di Catania, in via Plebiscito, 608, senza avere alcun riscontro, non essendo presente nessuna delle due parti sui luoghi oggetto della causa.

In data 01 ottobre 2013 il Giudice delle Esecuzioni ha emesso l'Ordinanza con la quale si autorizzava, lo scrivente ad accedere all'interno dell'immobile oggetto della causa con l'assistenza della Forza Pubblica territorialmente competente, con facoltà, ove necessario, di fare uso del fabbro per l'accesso coatto.

In data 30 novembre ha richiesto formalmente l'ausilio della Forza Pubblica ed ha effettuato un sopralluogo, in data 14.12.2013 alle ore 09:00, con la presenza degli agenti del Commissariato Centrale "Pattuglia 10". Sui luoghi è stato possibile rintracciare il Sig. Omissis fratello del debitore esecutato.

Il CTU ha così avuto la possibilità, di accedere all'interno dell'immobile ed accertare lo stato dei luoghi ed eseguire rilievi fotografici.

Prima di procedere alla stima del compendio pignorato ed, in particolare, alla determinazione del prezzo d'asta per la vendita all'incanto, si ritiene opportuno individuare e descrivere lo stato attuale dell'immobile, sulla scorta della

REV.	DESCRIZIONE	DATA	ESEG.	COLLAB.	NOME FILE CTU	PAGINA
0	Emissione	24/03/2014	/	/	SCALA	3
			dott.G.Sarra	/	/	



documentazione disponibile agli atti, nonché secondo quanto è stato possibile accertare sui luoghi.

**4 IMMOBILE SITO IN VIA PLEBISCITO, 608 NEL COMUNE DI CATANIA - FOGLIO 69 PART. 11679 SUB 3**

**(A) IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO**

**- Ubicazione dell'immobile**

Comune: Catania  
Prov.: Catania;  
Via : via Wrzi, 8.

**- dati catastali**

L'immobile è identificato al N.C.E.U. del Comune di Catania ai due debitori esecutati, foglio 69 particella 11679, sub. 3, in via Plebiscito, 608, categoria C/1, consistenza 90m<sup>2</sup>, rendita € 2.351,94.

**La particella 11679, sub. 2, risulta essere stata soppressa, in data 01 agosto 2005, ed ha generato la particella 11679, sub. 3 (cfr. Certificati Catastali allegati).**

**- provenienza della fabbrica**

L'immobile è pervenuto ai debitori esecutati, (coniugi in comunione legale dei beni per la quota di ½ ciascuno) da [redacted] nato a [redacted] avente per oggetto: abitazione di tipo economico (A/3) in Catania via Plebiscito, 608 a PT-1 di vania 8 in catasto foglio 69 particella 11679, sub. 2, Notaio Saporita Paolo del 25/06/2003 trascritto al n. 26030/19088 il 02/07/2003.

Ai sigg. [redacted] e [redacted] area di risulta sulla quale sorge il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto era pervenuta a seguito di atto di vendita Notaio Greco del 06/12/1960, trascritto al n. 37044/30641 del 06/12/1960 contro [redacted], avente per oggetto casa terrana in Catania via Plebiscito, 606 in Catasto foglio 69 particella 11638.

				NOME FILE	
				CTU	
0	Emissione	24/03/2014	/	/	SCALA
REV.	DESCRIZIONE	DATA	ESEG.	COLLAB.	PAGINA
					4

**- confini:**

ad Est: *altra ditta;*  
a Sud: *altra ditta;*  
ad Ovest: *altra ditta;*  
a Nord: *via Plebiscito;*

**- tipologia del corpo di fabbrica:**

L'immobile in oggetto è un appartamento che fa parte di un edificio a destinazione commerciale composto da due elevazioni fuori terra con struttura portante in muratura.

**- stato di conservazione e manutenzione:**

Il fabbricato si presenta nel complesso in discreto stato di conservazione.

**- notizie sul quartiere e sulle attrezzature pubbliche:**

Il fabbricato sorge in un contesto urbano caratterizzato da edifici di vecchia costruzione, destinati alla residenza. Sono presenti servizi pubblici ed attrezzature per il commercio. La zona è ben collegata alla rete viaria comunale ed è servita da linee di trasporto pubblico.

**- caratteristiche strutturali e costruttive dell'immobile:**

Struttura portante: *Muratura;*  
Tamponamenti: *Muratura;*  
Prospetti: *Rivestimento intonaco;*  
Imp. riscaldamento: *Sono installate pompe di calore;*  
Impianti: *Idrico, elettrico, citofonico;*  
Infissi esterni: *Ferro;*  
Infissi interni: *Legno;*  
Pavimenti: *Ceramica;*  
Pareti e soffitti: *Tempera nei soffitti e nelle pareti;*  
Bagni e cucina: *Rivestimento in ceramica, i sanitari sono installati e funzionanti.*

REV.	DESCRIZIONE	DATA	ESEG.	COLLAB.	NOME FILE CTU	PAGINA
0	Emissione	24/03/2014	/	/	SCALA	5
			dott. G. Sarra	/	/	

**- notizie riguardanti la staticità dell'immobile:**

Non si sono rilevati segni di dissesti strutturali.

**- indicazione se l'immobile è ultimato e rifinito in tutte le sue parti (interne o condominiali) segnalando le eventuali opere da eseguire ed il relativo importo:**

L'immobile risulta ultimato e rifinito in tutte le sue parti, pertanto si presenta in discreto stato di conservazione.

**- considerazioni di natura economica e tecnica ai fini della destinazione dell'immobile, della utilizzazione, della determinazione del reddito e del tasso di capitalizzazione:**

Ai fini della valutazione in base al costo di costruzione si assumono i costi e le percentuali di permuta correnti per edifici di civile abitazione di caratteristiche simili a quelle dell'immobile in oggetto. Per la stima commerciale si sono assunti valori correnti, desunti sulla base di indagini di mercato. Ai fini della stima a reddito, si sono assunti valori che si ritengono congrui e duraturi e commisurati alla specifica destinazione d'uso dell'immobile.

**(B) GRAVAMI PREGIUDIZIEVOLI**

Sull'immobile in esame gravano:

- 1) Iscrizione n. 25571/3633 del 30/06/2003 da atto di mutuo Notaio Saporita Paolo del 25/06/2003 a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A. con sede Padova e contro i debitori esegutati; mutuo di € 72.000,00 durata 10 anni ipoteca di euro 144.000,00 sopra: abitazione di tipo economico (A/3) in Catania via Plebiscito, 608 a PT-1 di vani 8 in catasto foglio 69 particella 11679, sub. 2;
- 2) Iscrizione n. 19777/5033 del 20/03/2007 nascente da ipoteca legale - ruolo esattoriale n. 334722/2006 del 02/03/2007 a favore di SERIT SCILIA S.p.A. con sede Catania e contro i debitori esegutati; sorte capitale di € 3.102,14 ipoteca di euro € 6.204,28 sopra: ½ abitazione di tipo economico (A/3) in Catania via Plebiscito, 608 a PT-1 di vani 8 in catasto foglio 69 particella 11679, sub. 2;

				NOME FILE	
				CTU	
0	Emissione	24/03/2014	/	/	SCALA
REV.	DESCRIZIONE	DATA	ESEG.	COLLAB.	PAGINA
			dott. G. Sarra	/	/
					6



- 3) Iscrizione n. 6082/1877 del 30/01/2009 nascente da ipoteca legale – ruolo esattoriale 136311/2008 del 09/01/2009 a favore di SERIT SCILIA S.p.A. con sede Catania e contro i debitori esegutati, sorte capitale di € 5.470,64 ipoteca di euro € 10.941,28 sopra: ½ immobile (C/1) in Catania via Plebiscito, 608 a PT-1 di vania 8 in catasto foglio 69 particella 11679, sub. 3;
- 4) Trascrizione n. 39506/24413 del 02/07/2009 nascente da decreto sequestro Tribunale di Catania del 01/07/2009 a favore di Erario dello Stato con sede Roma e contro i debitori esegutati, avente per oggetto: abitazione di tipo economico (A/3) in Catania via Plebiscito, 608 a PT-1 di vani 8 in catasto foglio 69 particella 11679, sub. 2;
- 5) Trascrizione 12336/8892 del 07/03/2010 nascente da atto di pignoramento Tribunale di Catania del 24/01/2011 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. con sede Siena e contro i debitori esegutati sorte capitale non citato sopra: abitazione di tipo economico (A/3) in Catania via Plebiscito, 608 a PT-1 di vani 8 in catasto foglio 69 particella 11679, sub. 2.

### **(C) CONFORMITÀ DEL BENE**

Il CTU ha effettuato una ricerca presso l'Ufficio Tecnico sezione Urbanistica del Comune di Catania senza trovare alcuna documentazione inerente l'edificazione del fabbricato in esame.

### **(D) DISPONIBILITÀ DEL BENE**

L'immobile risulta essere occupato del debitore esegutato.

### **(E) TIPOLOGIA DEL BENE**

Sup. utile:	134,55 mq
Sup. coperta:	174,02 mq
Sup. balconi:	3,37 mq
Altezza interpiano:	4,00 m
Cubatura v. p. p.:	696,08 mc

					NOME FILE CTU	
0	Emissione	24/03/2014	/	/	SCALA	PAGINA
REV.	DESCRIZIONE	DATA	ESEG.	COLLAB.	/	7
			dott.G.Sarra	/		

**(F) VALORE DEI BENI**

**STIMA A REDDITO**

Reddito presunto o reale mensile		€ 1.210,95	
Reddito lordo annuo		€ 14.531,40	
Imposte e tasse	8%	€ 1.162,51	
Manutenzione, assicurazione e sfitti	10%	€ 1.453,14	
Spese annue		€ 2.615,65	
Reddito netto	Restano	€ 11.915,75	
Tasso di capitalizzazione	3,85%	€ 309.499,95	
			<b>STIMA € 309.499,95</b>

**STIMA COMMERCIALE**

Superficie utile	mq	134,55	
Valore unitario sup.		€ 2.300,00	
Superficie balconi e/o terrazze	mq	3,37	
Valore unitario sup. scoperta		€ 575,00	
Valore parziale		€ 311.402,75	
Coefficienti correttivi			
Coeff. di età, qualità, stato	100%		
Coeff. di livello di piano	100%		
Posto macchina all'aperto	100%		
Dotazione tecnologica / giardino	100%		
			<b>STIMA € 311.402,75</b>

**STIMA PER CONSISTENZA**

Cubatura immobile	mc	696,08	
Costo unitario di costruzione		€ 230,00	
Costo di costruzione		€ 160.098,40	
Incidenza onorari	8%		
Interessi passivi	8%		
Costo di costruzione		€ 185.714,14	
Spese generali	10%		
Utile imprenditore	13%		
Stima intermedia		€ 228.428,40	
Coeff. di età, qualità, stato	100%		
Stima intermedia		<b>€ 228.428,40</b>	
Valore incidenza area/valoreimmob.	25%		
Valore area edificabile		<b>€ 77.850,69</b>	
	<i>Sommano</i>		<b>STIMA € 306.279,08</b>

**MEDIA TRA I VALORI TROVATI**

**€ 309.060,59**

					NOME FILE CTU	
0	Emissione	24/03/2014	/	/	SCALA	PAGINA
REV.	DESCRIZIONE	DATA	ESEG.	COLLAB.	/	8



Mediando i valori sopra calcolati, si attribuisce all'immobile in oggetto il valore di stima, in cifra tonda, di €. 309.000,00.

In relazione non occupazione dell'immobile in oggetto e della sua immediata disponibilità, si ritiene di non dover applicare alcun coefficiente riduttivo al valore sopra determinato.

#### **(G) VENDITA SEPARATA DEI BENI**

Il Ctu ha verificato che il bene può essere posto in vendita singolarmente.

#### **(H) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRICA DEI BENI**

Si producono in allegato: lefoto 01 e 02relative al prospetto dell'edificio; lefoto 03, 04, 05 e 06 relativepiano terra, lefoto 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13 e 14 relativeal piano primo; la foto 15relativa al terrazzino del piano Primo.

Il Ctu ha inoltre acquisito la planimetria catastale (cfr. allegati).

#### **(I) IVA E REQUISITI TIPOLOGICI COSTRUTTIVI**

La cessione dell'immobile sarà soggetta ad imposta I.V.A. nella misura attualmente prevista del 10% così come disposto per cessioni di immobili classati catastalmente "non di lusso".

#### **(K) VALUTAZIONE DELLA QUOTE SOTTOPOSTE A PIGNORAMENTO**

L'immobile risulta di piena proprietà del debitore esecutato, pertanto non sussistono quote indivise dell'unità immobiliare in oggetto.

Tanto doveva il Ctu per l'incarico conferitogli

Catania, 24marzo 2014

DEPOSITATO MAR 2014  
23 MAR 2014  
RELLERIA

In fede

dott. Giuseppe Sarra

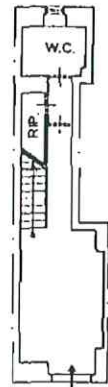


REV.	DESCRIZIONE	DATA	ESEG.	COLLAB.	NOME FILE	CTU
0	Emissione	24/03/2014	/	/	SCALA	PAGINA
			dott. G. Sarra	/	/	9

Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Catania

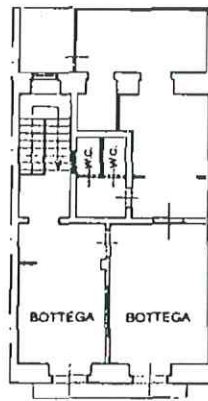
Dichiarazione protocollo n. CT0208452 del 01/08/2005	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Catania	
Via Plebiscito	oiv. 608
Identificativi Catastali:	Compilata da: Sciuto Gaetano
Sessione:	Isritto all'albo: Geometri
Foglio: 69	Prov. Catania
Particella: 11679	N. 2018
Subalterno: 3	

Scheda n. 1      Scala 1: 200



VIA PLEBISCITO

PIANO TERRA  
H = 4,00



PIANO PRIMO  
H = 4,00



10 metri

Piano dei fabbricati - Situazione al 17/09/2013 - Comune di CATANIA (C351) - < Foglio: 69 - Particella: 11679 - Subalterno: 3 >  
 Via PLEBISCITO n. 608 piano: 1-1;  
 Data: 17/09/2013 - n. T255628 - Richiedente: SNTNZC80S13C351A  
 Totale scheda: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)  
 Ultima planimetria in atti