

2024

TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA MARIA ANGELA CHISARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RG n. 75/2022

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ing. Manuela Maria Trombetta





TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Maria Angela Chisari

Procedura esecutiva immobiliare RG n75/2022 promossa

da

XXXX

(Creditore)

contro

XXXX XXXX

(Debitore esecutato)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO STIMA DEL BENE PIGNORATO

Catania, lì 19 gennaio 2024

Dott. Ing. **Manuela Maria Trombetta**



INDICE

1. PREMESSA	5
2. LE OPERAZIONI PERITALI	8
2.2. COMUNICAZIONE OCCUPAZIONE TERZI	8
3. RISPOSTA AI QUESITI	9
3.1. QUESITO 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	9
3.2. QUESITO 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 ABBA COLPITO QUOTE SPETTANTI AL DEBITORE E CHE VI SIA CORRISPONDENZA TRA IL SINGOLO ATTO DI PIGNORAMENTO E LA RELATIVA NOTA	10
3.3. QUESITO 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 ABBA 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	10
3.4. QUESITO 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.....	11
3.5. QUESITO 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	11
3.6. QUESITO 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	11
3.7. QUESITO G: PROVVEDA ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE, PREVIO ACCERTAMENTO DELL'ESATTA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI, 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	12
3.8. QUESITO H: INDICHI, PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA, LA DESTINAZIONE DEL/I BENE/I PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE	13
3.9. QUESITO I: ACCERTI PER I FABBRICATI LA CONFORMITÀ ALLE VIGENTI NORME IN MATERIA URBANISTICO - EDILIZIA INDICANDO IN QUALE EPOCA FU REALIZZATO L'IMMOBILE, 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.....	15
3.10. QUESITO 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 ^A 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 DI ACQUISIZIONE IN PROPRIETÀ AD OPERA DEGLI ENTI PUBBLICI TERRITORIALI, ALLEGANDOLE IN QUOTA.....	16
3.11. QUESITO 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)	17
3.12. QUESITO 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 RISPDENZA ALLA VIGENTE NORMATIVA E, IN CASO CONTRARIO, I COSTI NECESSARI AL LORO ADEGUAMENTO	18
3.13. QUESITO M: DETERMINI IL VALORE DI CIASCUN IMMOBILE CON RIFERIMENTO AGLI ATTUALI PREZZI DI MERCATO, TENENDO CONTO DEL COSTO DELL'EVENTUALE SANATORIA; TENGENDO 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.....	22
3.13.1. STIMA SINTETICO – COMPARATIVA	23
3.13.1.1. DETERMINAZIONE DEL "VALORE NORMALE" DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	24
3.13.1.2. COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE	25
3.13.1.3. GIUDIZIO DI STIMA SECONDO IL METODO SINTETICO COMPARATIVO	37
3.13.2. STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI	38
3.13.2.1. REDDITO ANNUALE LORDO (RL)	38
3.13.2.2. SPESE IN DETRAZIONE.....	39
3.13.2.3. STIMA DEL SAGGIO MEDIO DI CAPITALIZZAZIONE.....	40
3.13.2.4. GIUDIZIO DI STIMA SECONDO IL METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI.....	41
3.13.3. STIMA PER INDAGINE DI MERCATO	41
3.13.4. STIMA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO	42
3.14. QUESITO 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	43
3.15. QUESITO O: ALLEGHI 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	43
3.16. QUESITO 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.	44
3.1. QUESITO 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 CONDIVIDENTE, IN MODO CHE LE PORZIONI DELL'ALTRO CONDIVIDENTE 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	44
4. CONCLUSIONI	44
ELENCO ALLEGATI	45



1. PREMESSA

La sottoscritta Dott. Ing. Manuela Maria Trombetta, con studio in Catania Via Principe Nicola 35, iscritta all'ordine degli Ingegneri di Catania al n. 5293, è stata nominata **come esperto** dal Giudice dell'esecuzione immobiliare Dott.ssa Maria Angela Chisari, con ordinanza del 14/09/2023, nella **procedura esecutiva immobiliare n. 75/2022, promossa da XXXX (CREDITORE) contro XXXX XXXX (DEBITORE ESECUTATO), per la stima del seguente bene pignorato:**

▪ **LABORATORIO ARTIGIANO** sito in Catania Via dell'Agricoltore n. 31-33-35 **Foglio 29 part. 179 sub 14** (ex sub 1) Piano Terra, categoria C/1 classe 2 mq 79,00

La sottoscritta CTU ha prestato regolare giuramento in data 21/09/2023.

Il Giudice dell'esecuzione ha sottoposto alla sottoscritta CTU 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 precedente;
- 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^a 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 con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo 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. allegghi 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.

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 dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo 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'apporcionamiento 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

Il Giudice dell'esecuzione ha fissato nell'ordinanza del 14/09/2023 il termine di **120 giorni dalla data del giuramento per il deposito telematico della relazione di stima** a norma dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. e ha stabilito che copia della relazione venga inviata al debitore, anche se non costituito, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo posta ordinaria con ricevuta di ritorno, come previsto dall'art 173 bis disp. att. c.p.c.

Tutto ciò premesso la scrivente CTU, esaminati i documenti e gli atti della causa, relaziona quanto segue.



2. LE OPERAZIONI PERITALI

2.1. SOPRALLUOGO DEL 20/10/2023

La sottoscritta CTU, previo accordo telefonico con il DEBITORE ESECUTATO, ha fissato l'**inizio formale delle operazioni peritali in data 20/10/2023** alle ore 16:00 presso i luoghi di perizia e precisamente in **Via dell'Agricoltore n. 31-33-35 – Catania**, avvisando:

- il **CREDITORE** tramite l'invio della pec del 10/10/2023 al rappresentante legale (cfr. **Allegato 1 – Email e Raccomandate/AR**);
- il **DEBITORE ESECUTATO** tramite l'invio della Raccomandata A/R del 10/10/2023 (cfr. **Allegato 1 – Email e Raccomandate/AR**);

Oltre il CTU sono presenti:

- Per il **CREDITORE**: non è presente nessuno;
- Per il **DEBITORE ESECUTATO**: è presente il sig. XXXX;
- Per il **TERZO OCCUPANTE**: è presente il sig. XXXX, conduttore del bene pignorato.

Durante il sopralluogo la scrivente ha preso opportunamente visione dell'immobile, effettuando un ampio rilievo fotografico e metrico e prendendo appunti su separati fogli.

La scrivente CTU ha rilevato che **allo stato attuale** il bene oggetto della presente procedura esecutiva è **occupato da terzi, in base a regolare contratto di locazione per uso commerciale**, ovvero da:

- XXXX (conduttore del bene oggetto di pignoramento);

Nella **dichiarazione di occupazione**, allegata al verbale di sopralluogo, il sig. XXXX dichiara che il contratto di locazione non finanziaria di fabbricato è stato sottoscritto in data 13/01/2014, ha durata di 4 anni, rinnovabile automaticamente per ulteriori tre anni, ovvero fino alla scadenza del 12/01/2026, registrato in data 06/02/2014, anteriore al pignoramento e che allo stato attuale non risulta inviata disdetta. Afferma, inoltre, di corrispondere al DEBITORE ESECUTATO un canone annuale di locazione pari ad Euro 4.200,00.

Le operazioni peritali si sono concluse alle ore 17:00 con riserva di riprenderle se ritenuto necessario dalla sottoscritta, previa opportuna e rituale comunicazione alle parti. È stato quindi redatto **un verbale di sopralluogo sottoscritto dai presenti** che si allega alla presente relazione per farne parte integrante e sostanziale (cfr. **Allegato 2 – Verbale di sopralluogo e dichiarazione di occupazione**).

2.2. COMUNICAZIONE OCCUPAZIONE TERZI

Con **nota del 08/11/2023** la scrivente CTU ha informato il **Giudice dello stato di occupazione del bene oggetto di pignoramento** in modo che egli possa, se lo ritiene opportuno, **nominare un Custode Giudiziario per l'incasso del canone di affitto** in favore della procedura (cfr. **Allegato 3 – Comunicazione occupazione terzi**).



3. RISPOSTA AI QUESITI

3.1. Quesito 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

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita dalla **piena proprietà per la quota di 1/1** di **una bottega** sita a Catania in Via dell'Agricoltore n. 31-33-35, posta al piano terra di un edificio condominiale di complessivi 3 piani fuori terra.

La sottoscritta CTU in data **20/10/2023** ha effettuato presso l'**Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Catania – Servizi Catastali** una **visura storica per immobile** (cfr. **Allegato 4 – Visura storica**) dalla quale si evince che **il bene pignorato risulta identificato** nella seguente maniera:

UNITA' IMMOBILIARE												
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		29	719	14			C/1	2	72 m ²	Totale: 86 m ²	€	1.390,72
Indirizzo:		VIA DELL'AGRICOLTORE N. 31-33-35 PIANO T										
Annotazioni:												
Situazione degli Intestatid dal 28/11/2007												
N.	DATI ANAGRAFICI								DIRITTI E ONERI REALI			
1	ANTONINO D'IGNOTI PARENTI nato a Catania il 01/06/1975								PROPRIETA' per 1/1			

Tabella 1 – Dati catastali: **BOTTEGA** oggetto di pignoramento

Dalla visura storica (cfr. **Allegato 4 – Visura storica**) la scrivente CTU **rileva che:**

- **l'immobile identificato al catasto come Foglio 29 Part. 719 sub 14 deriva dalla soppressione del subalterno 1** per allineamento mappe, giusta **VARIAZIONE** del 05/09/2012 Pratica n. CT0326017 in atti dal 05/09/2012 VSI, VDE. (n. 22640.1/2012)

In data **20/10/2023** la sottoscritta ha estratto presso l'**Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Catania** **l'ultima planimetria catastale in atti** (cfr. **Allegato 5 – Planimetria catastale**) dell'immobile oggetto di pignoramento dalla quale **si evincono i confini che coincidono con quelli rilevati dalla sottoscritta al momento del sopralluogo:**

- a nord con via dell'Agricoltore;
- a sud con proprietà di terzi;
- ad est con via della Vanga;
- ad ovest con proprietà di terzi.

Durante il sopralluogo la scrivente CTU ha accertato che **lo stato dei luoghi è parzialmente non conforme alla planimetria castale in atti, dal momento che, vista la destinazione attuale dell'immobile come sala giochi, nel vano principale è stato realizzato uno spazio chiuso in muratura per rendere non visibili le slot machine**



3.2. Quesito 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

I **dati riportati nell'Atto di pignoramento** (cfr. Allegato 6 – Atto di pignoramento) e **trascritti nella nota di trascrizione** il 08/02/2022 ai nn. 5061/3751 (cfr. Allegato 7 – Nota di trascrizione del pignoramento) a favore di XXXX contro XXXX XXXX **sono corretti.**

La scrivente ha verificato, infatti, che **vi è corrispondenza** tra i dati catastali dell'immobile pignorato (foglio, particella, sub), il nominativo ed i dati anagrafici del debitore esecutato riportati nell'ATTO DI PIGNORAMENTO e i dati catastali dell'immobile pignorato (foglio, particella, sub), il nominativo ed i dati anagrafici del debitore esecutato riportati nella NOTA DI TRASCRIZIONE.

Il pignoramento ha colpito **quote spettanti al DEBITORE ESECUTATO** ovvero **la quota di 1/1 in piena proprietà** dell'immobile sito nel Comune di Catania, identificato al Catasto Fabbricati del suddetto Comune come **Foglio 29 Particella 719 Subalterno 14 Via Dell'Agricoltore n. 31-33-35 categoria C/1 consistenza 72 mq.**

Il **DEBITORE ESECUTATO** **ne ha acquisito la piena proprietà** per effetto dell'atto di compravendita rogato in data 28/11/2007 dal Notaio Marco Cannizzo di Catania, Repertorio n. 39143/29170, trascritto a Catania il 29/11/2007 ai nn. 78756/46153 (cfr. Allegato 8 – Atto di compravendita)

3.3. Quesito 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

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento **è pervenuta al DEBITORE ESECUTATO per la quota pari ad 1/1** giusto **Atto di compravendita** rogato in data 28/11/2007 dal Notaio Marco Cannizzo di Catania, Repertorio n. 39143/29170, trascritto a Catania il 29/11/2007 ai nn. 78756/46153 (cfr. Allegato 8 – Atto di compravendita) con il quale il sig. XXXX XXXX ha acquistato, **come bene personale**, pur trovandosi in comunione legale col proprio coniuge, perché il bene è destinato alla sua professione di artigiano, **la piena proprietà dell'immobile** ovvero << [...] **Laboratorio artigiano a piano terra facente parte dell'edificio sito in Catania, via**



dell'Agricoltore n.ri 31-33-35, composto di due vani e wc, della superficie di metri quadrati settantanove (mq 79) circa. Confinante: con la detta via, con via Della Vanga e corpo scala, con proprietà Leonardi o suoi e con proprietà Maccarrone o suoi aventi causa, salvi migliori e più attuali confini. Iscritto nel Catasto fabbricati del Comune di Catania al Foglio 29, particella 719 sub. 1, via Dell'Agricoltore n.ri 31-33-35, piano T, categ. C/3, classe 2, mq 79, R.C. Euro 403,92 >>

3.4. Quesito d: accerti l'esatta provenienza del/i beni/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

Dal **certificato notarile del 12/04/2022** a firma del Notaio XXXXgiulio Luca in Bronte, contenuto nella documentazione in atti (cfr. **Allegato 9 – Certificazione notarile del 12/04/2022**) **si desume che** << [...] **l'immobile in oggetto** risulta essere in **piena ed esclusiva proprietà del debitore esecutato sig. XXXX XXXX, sopra generalizzato, al quale è pervenuto, quale bene personale, per atto di compravendita rogato in data 28 novembre 2007 dal Notaio XXXXX da Catania, Repertorio n. 39143/29170, trascritto a Catania il 29 Novembre 2007 ai nn. 78756/46153** >>.

Pertanto, la sottoscritta CTU ha verificato che **è rispettata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento disciplinata all'art. 2650 del codice civile**, dal momento che **il titolo di acquisto del bene pignorato è stato trascritto il 29/11/2007 al Registro Particolare n. 78756 e al Registro Generale n. 46153.**

L'**atto di acquisto del bene oggetto di pignoramento** ovvero l'**atto di compravendita del 28/11/2007** a firma del dott. XXXX, Notaio in Catania, Rep. n. 39143/29170 e trascritto il 29/11/2007 al Registro Particolare n. 78756 e al Registro Generale n. 46153 è riportato nell'**allegato 5** (cfr. **Allegato 8 - Atto di compravendita**).

3.5. Quesito 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

La sottoscritta CTU ha preso visione del fascicolo d'ufficio e **ha verificato la completezza**, ai fini dell'espletamento del proprio mandato, della documentazione in atti.

3.6. Quesito 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

Dal **certificato notarile del 12/04/2022** a firma del Notaio XXXX XXXX in Bronte, contenuto nella documentazione in atti (cfr. **Allegato 9 – Certificazione notarile del 12/04/2022**) **si evince che sul bene oggetto di pignoramento gravano** le seguenti **formalità pregiudizievoli da cancellare con il decreto di trasferimento**:

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania in data 29 Novembre 2007 ai nn. 78757/20830, con un montante in capitale di Euro 90.000,00 e



montante ipotecario di Euro 180.000,00 a favore di XXXX – Cassa Regionale per il Credito alle Imprese Artigiane Siciliane, con sede in Catania, c.f. 00239850B78, contro il sig. XXXX XXXX, per la quota di 1/1 in regime di bene personale, nascente dal contratto di finanziamento rogato in data 28 Novembre 2007 dal detto Notaio XXXX, Rep. n. 39145/29171;

- **IPOTECA LEGALE** iscritta, ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73, presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania in data 5 Marzo 2010 ai nn. 14423/5545, con un montante in capitale di Euro 29.077,37 (ventinovemilasettantasette virgola trentasette) e montante ipotecario di Euro 58.154,74 (cinquantottomilacentocinquantaquattro virgola settantaquattro), a favore della SERIT SICILIA S.p.a., con sede in Catania, c.f. 04739330829, contro il sig. XXXX XXXX, sopra generalizzato, per la quota di 1/1 in regime di bene personale;
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 24 settembre 2021 ai nn. 42518/32120, derivante dall'atto del Tribunale di Catania del 31 Luglio 2021, Repertorio n. 6276/2021, a favore della XXXX — Cassa Regionale per il Credito alle Imprese Artigiane Siciliane, con sede in Catania, c.f. 00289850878, erratamente contro i sig.ri XXXX XXXX e XXXX, come sopra generalizzati, per la quota di un mezzo (1/2) indiviso ciascuno di proprietà, in regime di comunione legale;
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania l'8 Febbraio 2022 ai nn. 5061/3751, derivante dall'atto del Tribunale di Catania del 14 Gennaio 2022, Repertorio n. 226/2022, a favore della XXXX - Cassa Regionale per il Credito alle Imprese Artigiane Siciliane, con sede in Catania, c.f. 00239850878, contro il sig. XXXX XXXX, come sopra generalizzato.

3.7. Quesito g: provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, 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

La sottoscritta CTU in data **20/10/2023** ha effettuato presso l'**Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Catania – Servizi Catastali** una **visura storica per immobile** (cfr. **Allegato 4 – Visura storica**) dalla quale si evince che **il bene pignorato risulta identificato** nella seguente maniera:

UNITA' IMMOBILIARE												
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		29	719	14			C/1	2	72 m ²	Totale: 86 m ²	€ 1.390,72	
Indirizzo: VIA DELL'AGRICOLTORE N. 31-33-35 PIANO T												
Annotazioni:												
Situazione degli Intestatidai 28/11/2007												
N. DATI ANAGRAFICI						DIRITTI E ONERI REALI						
1	ANTONINO D'IGNOTI PARENTI nato a Catania il 01/06/1975						PROPRIETA' per 1/1					

Tabella 2 – Dati catastali: BOTTEGA oggetto di pignoramento



Dalla visura storica (cfr. **Allegato 4 – Visura storica**) la scrivente CTU **rileva che**:

- **l'immobile identificato al catasto come Foglio 29 Part. 719 sub 14 deriva dalla soppressione del subalterno 1 per allineamento mappe, giusta VARIAZIONE del 05/09/2012 Pratica n. CT0326017 in atti dal 05/09/2012 VSI, VDE. (n. 22640.1/2012)**

Inoltre dalla suddetta visura (cfr. **Allegato 4 – Visura storica**) la scrivente CTU **rileva che l'immobile oggetto di pignoramento è intestato al DEBITORE ESECUTATO per la quota pari a 1/1** in forza dell'**atto di compravendita del 28/11/2007** a firma del dott. Marco Cannizzo, Notaio in Catania, Rep. n. 39143/29170 e trascritto il 29/11/2007 al Registro Particolare n. 78756 e al Registro Generale n. 46153 (cfr. **Allegato 8 - Atto di compravendita**).

La scrivente CTU ha verificato che **vi è esatta rispondenza** dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, ovvero **oggetto di pignoramento è la piena proprietà per la quota di 1/1 di una bottega sita a Catania in Via dell'Agricoltore n. 31-33-35**, posta al piano terra di un edificio condominiale di complessivi 3 piani fuori terra.

In data **20/10/2023** la sottoscritta ha estratto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Catania **l'ultima planimetria catastale in atti** (cfr. **Allegato 5 – Planimetria catastale**) dell'immobile oggetto di pignoramento dalla quale si evincono i confini che coincidono con quelli rilevati dalla sottoscritta al momento del sopralluogo:

- a nord con via dell'Agricoltore;
- a sud con proprietà di terzi;
- ad est con via della Vanga;
- ad ovest con proprietà di terzi.

Durante il sopralluogo la scrivente CTU ha accertato che **lo stato dei luoghi è parzialmente non conforme alla planimetria castale in atti, dal momento che, vista la destinazione attuale dell'immobile come sala giochi, nel vano principale è stato realizzato uno spazio chiuso in muratura per rendere non visibili le slot machine.**

3.8. Quesito h: indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente

Dal momento che il bene oggetto di pignoramento è un'unità immobiliare e non un terreno **non è stato necessario acquisire il Certificato di destinazione urbanistica.**

Ciò premesso, **l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è sita a Catania (CT) in via Dell'Agricoltore n. 31-33-35**, posta al piano terra di un edificio condominiale di complessivi 3 piani fuori terra che secondo il **Piano Regolatore Generale attualmente vigente nel Comune di Catania** ricade in **zona E** denominata **“Residenziale e servizi di zona”** che è regolamentata dai seguenti articoli:

PIANO REGOLATORE GENERALE IN VIGORE NEL COMUNE DI CATANIA

- **Articolo: 16 - Zone E**



Nelle zone classificate con la lettera E nel P.R.G non sono ammesse costruzioni in aderenza e le costruzioni dovranno presentare le seguenti caratteristiche:

- a. costruzioni isolate: è obbligatorio il ritiro da tutti i confini compreso il margine stradale;
- b. numero massimo dei piani 3 (compreso piano terra o rialzato e attico);
- c. altezza massima ml. 12,00;
- d. è vietata la costruzione di cortili chiusi o chiostre;
- e. i distacchi tra i fabbricati non devono essere inferiori ai 5/4 della media delle altezze massime dei due fabbricati ed in ogni caso non inferiori a ml. 10,00;
- f. le distanze minime dai confini non debbono essere inferiori a 5/8 dell'altezza massima dell'edificio ed in ogni caso non inferiori a ml. 5,00,
- g. l'arretramento del margine stradale è obbligatorio e deve essere almeno uguale a 5/8 dell'altezza massima dell'edificio ed in ogni caso mai inferiore ai m. 5 per strade di larghezza inferiore a m. 7; a m. 7,5 per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00; e m. 10,00 per strade di larghezza superiore a m. 15,00;
- h. in ogni caso l'altezza dell'edificio non può mai superare la larghezza complessiva della strada e degli arretramenti dal margine stradale, salvo il caso di gruppi di edifici oggetto di piano particolareggiato o lottizzazioni convenzionate con prescrizioni planivolumetriche;
- i. sono vietate le costruzioni accessorie, che dovranno trovar posto nel corpo della costruzione. I corpi interrati devono distare dai confini la distanza minima di cui sopra;
- j. la cubatura massima consentita valutata sulla effettiva superficie del lotto edificabile, dovrà essere computata sulla base dell'indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq. 3;
- k. il rapporto di copertura non deve essere superiore al 30%;
- l. il 60% dell'area scoperta deve essere sistemata a giardino.

Nella predetta zona attraverso piani planivolumetrici, anche consorziali, convenzionati, estesi a zone edificabili della superficie complessiva minima di mq. 10.000, potranno essere disposti volumi o composizioni di volumi diversi da quelli indicati dalle norme purché essi risultino da un progetto unitario e a patto che i fabbricati non superino in altezza i 4/5 della larghezza stradale più i 4/5 del ritiro sul proprio terreno, ed in ogni caso mai i ml. 17,50 per un numero di piani pari a 5 (compreso il piano terra o rialzato e l'attico) che il volume Costruibile sia quello risultante dall'applicazione dell'indice di mc/mq. 3 e che il 20% dell'effettiva superficie dello appezzamento edificabile sia riservato ad uso pubblico e salvo sempre il rispetto delle norme per i distacchi minimi dei fabbricati e le distanze dai confini e dal margine stradale. La superficie da lasciare ad uso pubblico deve essere sistemata a cura e spese dei proprietari secondo le modalità della convenzione. Detti piani volumetrici consorziali convenzionati dovranno essere redatti, tenendo conto dell'ambiente naturale e urbano preesistente ed in esso trovare inserimento.

Nella zona in parola è ammessa la costruzione di case a schiera purché ciascuna di esse schiere sia costituita da almeno cinque unità e purché la superficie totale del lotto non sia inferiore a mq. $300 \times N$ (N è il numero delle unità).

In questo caso le costruzioni non dovranno superare in altezza i ml. 7,50 per un numero massimo di due piani fuori terra (compreso il piano terra o rialzato).



La cubatura massima consentita sarà sempre valutata sulla base dell'indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 3.

Per i distacchi dai fabbricati e le distanze dai confini e dal margine stradale valgono le norme di cui sopra.

Articolo 11 - Zone B - C - D - E - F

Nelle zone B-C-D-E-F, compatibilmente con il loro carattere residenziale, possono essere ammessi, purché non rechino disturbi, rumori, esalazioni nocive e comunque non alterino le caratteristiche residenziali della zona:

1. piccoli uffici, negozi e botteghe, studi professionali e commerciali, magazzini e depositi limitatamente al seminterrato e scantinato, laboratori artigianali al servizio del quartiere, questi ultimi limitati ai piani terra o piano rialzato, ed a condizione che dispongano degli spazi interni liberi, dai quali soltanto debbono avere accesso;
2. autorimesse pubbliche, grandi magazzini di vendita, banche, sedi di tipografie, di giornali, alberghi, teatri, cinematografi, luoghi di divertimento o impianti analoghi, case di cura, scuole, uffici pubblici e simili, con non più di 50 dipendenti, sempre che siano previsti, al di fuori della rete stradale, in spazi privati, aree per il parcheggio delle autovetture di estensione adeguata alle esigenze determinate dalla destinazione degli edifici.

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

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita dalla piena proprietà di una bottega sita a Catania (CT) in via Dell'Agricoltore n. 31-33-35, posta al piano terra di un edificio condominiale di complessivi 3 piani fuori terra che è stato realizzato, senza concessione edilizia né progetto approvato. Nell'atto di compravendita Rep. N. 39143 Raccolta n. 29170 del 28/11/2007 (cfr. Allegato 8 – Atto di compravendita) si legge, infatti << [...] le opere relative all'immobile oggetto del presente atto sono state eseguite senza progetto e senza licenza edilizia ma per le stesse è stata presentata al Comune di Catania domanda di sanatoria edilizia in data 29 settembre 1986, protocollo n. 4385 e pagata per intero la relativa oblazione >>

Per quanto rilevato dalla scrivente CTU la pratica di sanatoria è attualmente in attesa del pagamento dei relativi oneri concessori.

Durante il sopralluogo la scrivente CTU ha accertato che lo stato dei luoghi è parzialmente non conforme alla planimetria castale in atti, dal momento che, vista la destinazione attuale



dell'immobile come sala giochi, nel vano principale è stato realizzato uno spazio chiuso in muratura per rendere non visibili le slot machine (cfr. Allegato 5 – Planimetria catastale).

A parere della scrivente CTU, prima del decreto di trasferimento, occorrerà provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale, attraverso una pratica DOCFA sostenendo un **costo approssimativamente pari ad € 500,00**.

3.10. Quesito 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^a 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 di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota.

Facendo seguito a quanto esposto al precedente punto, **per l'immobile oggetto di pignoramento, realizzato in assenza di concessione edilizia e di progetto approvato**, è presente al Comune di Catania la **domanda di Sanatoria Prot. N. 4385 del 29/09/1986**, presentata dal precedente proprietario ai sensi della Legge n. 47 del 28/02/1985.

Dall'atto di compravendita (cfr. **Allegato 8 – Atto di compravendita**) si desume che **l'oblazione dovuta**, e pari complessivamente a Lire 3.632.000, **è stata interamente pagata**.

Ai fini del rilascio della Concessione edilizia **occorre ancora pagare la somma relativa gli oneri concessori** (costi di costruzione e oneri di urbanizzazione) che **sono stati quantificati dalla scrivente CTU, in via approssimativa, ai sensi del D.M. n. 10 del 31/05/1977** nella seguente maniera:

➤ **CALCOLO COSTO DI COSTRUZIONE**

Il **costo di costruzione** si calcola attraverso la seguente formula:

$$\text{costo di costruzione} = a \times b \times \% c$$

dove:

a = costo di costruzione (Ufficio Urbanistica del Comune di Catania) pari ad €/mq 263,45

b = superficie complessiva Sc = 78,47 mq

c % = è la somma delle aliquote denominate A, B, C che si determinano utilizzando la tabella allegata al D.A. dell'11/11/1977. Nel caso in esame ovvero per comune con popolazione superiore a 100.000 abitanti: A = 5 % per classe dell'edificio I; B = 0,50 % per edifici sino a 4 piani; C = 4 % per costruzioni in zona E.



Quindi il **contributo relativo al costo di costruzione** è dato da:

$$\text{€/mq } 263,45 \times \text{mq } 78,47 \times 9,50 \% = \text{€ } 1.963,93$$

Ai sensi dell'art. 27 della Legge 37/85 il contributo si riduce del 50%:

$$\text{contributo costo di costruzione ridotto del 50\%} = \text{€ } 981,96$$

➤ **CALCOLO ONERI DI URBANIZZAZIONE**

Gli oneri di urbanizzazione si calcolano attraverso la seguente formula:

$$V_{pp} \times \text{€/mc}$$

dove:

V_{pp} = Volume vuoto per pieno = 388,43 mc

€/mc = 1,175 (Ufficio Urbanistica del Comune di Catania)

Quindi il **contributo relativo agli oneri di urbanizzazione**:

$$\text{mc } 388,43 \times \text{€/mc } 1,175 = \text{€ } 456,40$$

Ai sensi dell'art. 27 della Legge 37/85 il contributo si riduce del 50%:

$$\text{contributo oneri di urbanizzazione ridotto del 50\%} = \text{€ } 228,20$$

Quindi gli **oneri concessori** che devono essere pagati per il rilascio della Concessione edilizia in sanatoria ammontano complessivamente ad **€ 1.210,16**.

Ai fini del completamento dell'iter amministrativo, successivo al rilascio della concessione edilizia in sanatoria, la scrivente CTU ritiene che sarà necessario presentare all'Ufficio Urbanistica del Comune di Catania una **SCA** (ovvero una Segnalazione Certificata di agibilità) e tutta la relativa documentazione (autorizzazione agli scarichi, certificati di conformità degli impianti ecc.) necessaria al **rilascio del Certificato di Agibilità, ad oggi inesistente**. Si stima un **costo di circa € 2.000,00**.

3.11. Quesito 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).

Durante il sopralluogo del 20/10/2023 la scrivente CTU ha rilevato che **allo stato attuale** il bene oggetto della presente procedura esecutiva è **occupato da terzi, in base a regolare contratto di locazione per uso commerciale**, ovvero da:

- **XXXX** (conduttore del bene oggetto di pignoramento);

Nella **dichiarazione di occupazione**, allegata al verbale di sopralluogo, il sig. XXXX dichiara che il contratto di locazione non finanziaria di fabbricato è stato sottoscritto in data 13/01/2014, ha durata di 4 anni, rinnovabile automaticamente per ulteriori tre anni, ovvero fino alla scadenza del 12/01/2026, registrato in data 06/02/2014, anteriore al pignoramento e che allo stato attuale non



risulta inviata disdetta. Afferma, inoltre, di corrispondere al DEBITORE ESECUTATO un canone annuale di locazione pari ad Euro 4.200,00 (cfr. **Allegato 2 – Verbale di sopralluogo e dichiarazione di occupazione**).

Con **nota del 08/11/2023** la scrivente CTU ha informato il **Giudice dello stato di occupazione del bene oggetto di pignoramento** in mondo che egli possa, se lo ritiene opportuno, nominare un Custode Giudiziario per l'incasso del canone di affitto in favore della procedura (cfr. **Allegato 3 – Comunicazione occupazione terzi**).

3.12. Quesito I: 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

3.12.1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita dalla piena proprietà per la quota di 1/1 di una bottega sita a Catania in Via dell'Agricoltore n. 31-33-35, posta al piano terra di un edificio condominiale di complessivi 3 piani fuori terra con accesso dal civico n. 39 della stessa via (cfr. **Allegato 10 – Rilievo fotografico – Foto FO-LU-03**).

Il fabbricato, realizzato senza concessione edilizia né progetto approvato, ma in attesa del rilascio della concessione edilizia in sanatoria, è definito da caratteristiche costruttive proprie dell'epoca: struttura portante, travi e pilastri, in cemento armato, solai di interpiano in latero-cemento, copertura piana e tamponatura perimetrale del tipo a "cassetta" in mattoni forati.

Esso è caratterizzato da finiture estetiche di ordinaria qualità, con facciata e prospetto finiti con intonaco pettinato. Lo stato generale di conservazione del fabbricato è da considerarsi buono (cfr. **Allegato 10 – Rilievo fotografico – Foto FO-LU-03**).

L'immobile si trova **nel popoloso quartiere di San Giorgio, un'area edificata piuttosto compatta posizionata ai margini dell'area urbana, nel quadrante sud occidentale della città** (cfr. **Allegato 10 – Rilievo fotografico – Foto FO-LU-01**).

Il quartiere confina a nord ed est con una vasta area cuscinetto che la divide dal tessuto urbano di Catania, formata da un'area costituita da terreni agricoli quasi del tutto abbandonati e terreni incolti denominata "Telegrafo Vecchio" o "Parco Monte Po" (oltre la quale vi è a nord-ovest Monte



Po appunto e a nord-est San Leone), ad est con la contrada Fossa della Creta, a sud-ovest con il Villaggio Sant'Agata, a sud invece confina con il quartiere Librino, i quali confini si identificano con i viali Ammiraglio Colonna, Grimaldi e Biagio Pecorino e ad ovest invece confina con la frazione Cravone di Misterbianco.

Gli edifici che formano l'abitato sono di modesta elevazione, composti tutt'al più da palazzine, villette mono e plurifamiliari, talvolta i piani più bassi sono provvisti di garage e botteghe, costruzioni connotate da un basso profilo architettonico, tipico degli edifici autocostruiti durante il boom economico degli anni 1960.

Il quartiere è privo di molti servizi e presenta rarefatte aree di aggregazione sociale, costituite essenzialmente da pochissime piazzette e qualche parco giochi, a questi si sostituiscono gli esercizi commerciali, come bar, chioschi e i centri scommesse.

L'edificio in cui è ubicato l'immobile in esame si trova in discreta posizione rispetto alle arterie di collegamento. Ad un paio di chilometri si trovano gli stradali San Giorgio e Cravone, che si configurano come la spina dorsale della viabilità dell'area, collegando San Giorgio verso est con la contrada Fossa della Creta e quindi con via Palermo, e a nord-ovest con il quartiere di Monte Po. A questi si aggiunge il viale Carmelo Rosano, che si innesta pressappoco in direzione nord sud sulla viabilità di Librino, tagliando il quartiere in due, collegandolo con via Palermo, a cavallo del confine ideale tra Nesima Inferiore e San Leone.

Per quanto riguarda i trasporti pubblici il quartiere è servito da poche linee di bus urbani gestiti da AMT.

Nelle vicinanze, a circa 2 km, si trova il Cimitero Monumentale di Catania.

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Catania al **foglio 29, particella 719, subalterno 14, via Dell'Agricoltore n. 31-33-35, piano T, Zona Cens. 1, Cat C/1, Classe 2, Cons. mq 72, superficie catastale mq 86 e R.C. Euro 1.390,72** (cfr. **Allegato 4 – Visura storica**) e confina (cfr. **Allegato 5 - Planimetria catastale e Allegato 10 – Rilievo fotografico – Foto FO-LU-02**):

- a nord con via dell'Agricoltore;
- a sud con proprietà di terzi;
- ad est con via della Vanga;
- ad ovest con proprietà di terzi.

L'accesso alla bottega, protetto da una serranda in metallo, avviene direttamente dal marciapiede dal civico n. 35 attraverso una porta finestra a due ante in alluminio e vetro (cfr. **Allegato 10 – Rilievo fotografico – Foto FO-LU-04**). In corrispondenza dei numeri civici 31 e 33 sono presenti altre due aperture, in posizione rialzata rispetto al marciapiede (cfr. **Allegato 10 – Rilievo fotografico – Foto FO-LU-05**).

L'unità commerciale è composta da:

- vano 1: con accesso direttamente dal marciapiede, attraverso una porta finestra in alluminio e vetro, **superficie complessivamente pari a circa 62,00 mq** e altezza netta di 4,95 m, nella zona destinata propriamente a sala giochi (cfr. **Allegato 10 – Rilievo fotografico – Foto FO-LU-06 - FO-LU-07**) e a 4,65 nella zona cassa/cartoleria (cfr.



Allegato 10 – Rilievo fotografico – Foto FO-LU-08 - FO-LU-09). Entrando a sinistra, si trova uno spazio chiuso, realizzato, in muratura, di circa 9,00 mq, per rendere non visibili le slot machine (cfr. **Allegato 10 – Rilievo fotografico – Foto FO-LU-10 - FO-LU-11).** In questo stesso vano è ubicato il bagno di circa 4,00 mq con WC e pilozzo (cfr. **Allegato 10 – Rilievo fotografico – Foto FO-LU-12 - FO-LU-13).** L'illuminazione naturale è fornita dalla porta finestra di acceso, mentre quella artificiale da plafoniere a soffitto. È presente un condizionatore.

- **vano 2:** attraverso una porta, dal vano 1 si raggiunge il limitrofo vano 2, superficie pari a circa 17,00 mq e altezza netta del controsoffitto pari a 3,50 m destinata internet point (cfr. **Allegato 10 – Rilievo fotografico – Foto FO-LU-14 - FO-LU-15 - FO-LU-16).** L'illuminazione naturale è fornita dall'apertura su strada in corrispondenza del civico 31, mentre quella artificiale da plafoniere a soffitto. È presente un condizionatore

L'immobile in esame si trova **in buone condizioni**.

Per quanto riguarda le **finiture** i pavimenti sono in gres porcellanato, con piastrelle 40x40 di colore beige nel primo vano e di colore bianco nel secondo vano. Le porte interne del tipo tamburato sono funzionanti. Le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle in gres porcellanato fino ad un'altezza da terra di 1,80. Le pareti dei vani sono intonacate e tinteggiate e appaiono in buone condizioni di conservazione.

Il debitore esecutato, nonché il conduttore dell'immobile, riferiscono che gli impianti elettrico ed idraulico, sono funzionanti al momento del sopralluogo del 20/10/2023; a parere della scrivente, occorre fare effettuare una verifica da ditte specializzate per il rilascio delle relative certificazioni di conformità che allo stato attuale sono assenti.

È presente l'impianto di videosorveglianza.

3.12.2. CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Nell'ambito dei procedimenti di valutazione immobiliare, la caratteristica dimensionale dell'immobile, spesso identificata nella sua **superficie commerciale**, assume un ruolo di assoluto rilievo. La sua misurazione, pertanto, richiede la definizione di regole chiare, oggettive e coerenti con le finalità estimali per le quali la stessa viene effettuata.

In tale contesto, riveste particolare interesse il "*Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)*" che fa riferimento all'allegato C al D.P.R. n. 138 del 1998 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

I criteri di calcolo della superficie catastale di cui al citato Allegato C prevedono, in linea generale, il riferimento a **consistenze lorde** (comprehensive della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali). Con riferimento, poi, alle diverse destinazioni d'uso ordinarie (residenziale, commerciale, ecc.), sono stabiliti criteri specifici basati su una preliminare differenziazione tra le superfici aventi **funzione "principale"** (specifiche di ciascuna destinazione d'uso) e quelle aventi **funzione "accessoria"**, ovvero costituenti "pertinenze" dell'unità immobiliare. Tali ultime superfici (accessorie e pertinenziali) concorrono alla formazione della superficie complessiva dell'unità immobiliare attraverso **coefficienti di ponderazione** (minori o uguali all'unità) che si scaturiscono



dai rapporti mercantili intercorrenti tra le superfici principali e quelle delle pertinenze e capaci di ragguagliare queste ultime a quelle principali.

Detti coefficienti vengono assunti costanti indipendentemente dall'ambito territoriale in cui ricadono gli immobili, e variabili solo in relazione alla destinazione d'uso dell'unità immobiliare e alla destinazione di ciascuna tipologia di superficie accessoria.

La **superficie commerciale** è pari alla **somma della superficie dei locali principali** (considerata "al lordo" delle murature interne ed esterne perimetrali ovvero comprensiva dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, calcolati per intero, fino a uno spessore massimo di 50 cm e del 50% di quelli in comunione fino a uno spessore massimo di 25 cm) e **delle superfici accessorie omogeneizzate**, tenendo conto del fatto che ai fini del calcolo della consistenza viene effettuata la seguente distinzione:

- locali accessori comunicanti con i locali principali, allo stesso livello o ad essi collegati con scala interna;
- locali accessori non comunicanti.

La superficie dei sopra citati locali accessori viene omogeneizzata come segue:

- al 50%, se comunicanti con i locali aventi funzione principale;
- al 25% qualora non comunicanti.

La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva va computata nella misura del 20%.

Per le unità immobiliari disposte su due o più piani i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

In riferimento alla destinazione d'uso **NEGOZIO** si riporta di seguito il **prospetto riepilogativo dei coefficienti di ponderazione** da utilizzare, in funzione della tipologia di spazio, per il calcolo della superficie commerciale sulla base delle indicazioni dell'Allegato C del D.P.R. n. 138 del 1998.

PROSPETTO: NEGOZIO

TIPOLOGIA DI SPAZIO	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE
Superfici principali	100%
Superfici accessorie a servizio diretto di quelli principali (bagni, wc, spogliatoi, retronegozi)	50%
Superfici accessorie a servizio indiretto delle superfici principali (sottonegozi, soffitte, locali magazzino) direttamente comunicanti con le superfici principali	50%
Superfici accessorie a servizio indiretto delle superfici principali (sottonegozi, soffitte, locali magazzino) direttamente comunicanti con le superfici principali non direttamente comunicanti con le superfici principali	25%
Balconi, terrazze e similari	10%
Aree scoperte o a queste assimilabili (giardini, corti)	20%

Tabella 3 – NEGOZIO: coefficienti di ponderazione



Sulla base di quanto precedentemente descritto e dei rilievi metrici effettuati durante il sopralluogo del 20/10/2023, la scrivente CTU ha determinato il valore complessivo della **SUPERFICIE COMMERCIALE** dell'immobile in esame che è pari a **84,00 mq (valore arrotondato)**.

Si riporta di seguito il **prospetto di calcolo**:

PROSPETTO DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE BOTTEGA SITA A CATANIA IN VIA DELL'AGRICOLTORE 31-33-35, PIANO TERRA			
TIPOLOGIA DI SPAZIO	AREA (MQ)	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)
Superfici principali	82,09	100%	82,09
Superfici accessorie a servizio diretto delle superfici principali direttamente comunicanti (WC)	4,22	50%	2,11
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)			84,20

Tabella 4 – Prospetto di calcolo della superficie commerciale dell'immobile oggetto di pignoramento

3.13. Quesito m: determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo 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

L'obiettivo della valutazione immobiliare è la determinazione del **valore di mercato** attraverso metodologie che sono essenzialmente di due tipi:

- la **metodologia diretta**, basata sulla comparazione, è applicata nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:
 - l'esistenza di beni simili al bene da stimare;
 - la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
 - la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima.

La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il **metodo comparativo**.

- la **metodologia indiretta** attuata attraverso **procedimenti analitici**, va utilizzata in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basa sulla ricerca indiretta del valore di mercato, attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione, ecc.) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato.

In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua proprio mediante:

- un *approccio tecnico*, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- un *approccio finanziario*, utile quando siano noti e indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il **valore di capitalizzazione** ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.



Data la disponibilità dei dati, le circostanze del mercato, la natura e le condizioni dell'immobile da valutare, la scrivente C.T.U. ha deciso di determinare il **valore di mercato del bene oggetto di pignoramento** utilizzando le seguenti metodologie di stima:

- **Stima sintetico comparativa** (*metodo del prezzo normale*)
- **Stima per capitalizzazione del reddito** (*metodo finanziario*)
- **Stima per indagine di mercato**

3.13.1. STIMA SINTETICO – COMPARATIVA

Il **valore di mercato** viene determinato direttamente paragonando l'immobile oggetto di pignoramento ad altri similari analizzati nel mercato edilizio della zona di ubicazione, **tenendo conto di tutti i parametri funzionali, estetici, sociali che caratterizzano oltre l'immobile in senso stretto, anche la zona e l'edificio.**

Nella ricerca di mercato si terrà conto dei valori desunti *dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate*, in funzione del Comune e della Zona di appartenenza dell'immobile da stimare.

Il valore di mercato, come determinato dall'Agenzia delle Entrate con provvedimento del 27/07/2017 si chiama **valore normale**.

La scelta dell'**OMI** quale fonte primaria di riferimento deriva dalla sua particolare attendibilità quale strumento di raccolta ed elaborazione statistica dei prezzi rilevati sul mercato immobiliare locale, dovuta soprattutto ai seguenti fattori:

- L'aggiornamento sistematico (semestrale) in funzione di quanto trascritto nella banca dati dei Servizi di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia (atti di compravendita), dei dati forniti dall'ufficio del Registro (contratti di locazione) delle informazioni provenienti dalle principali agenzie immobiliari a diffusione nazionale e locale;
- La suddivisione del territorio di indagine in un numero significativamente elevato di zone omogenee armonizzate con le microzone catastali (cioè interamente contenute in esse senza necessariamente coincidere con esse) e distinte in centrali (denotate come zone B), semicentrali (denotate come zone C), periferiche (denotate come zone D), suburbane (denotate come zone E), e rurali (denotate come zone R), suddivisione che garantisce una analisi sufficientemente dettagliata del mercato;
- La rilevazione dei prezzi di compravendita e di locazione, effettuata nell'ambito della medesima zona omogenea in funzione delle tipologie edilizie (residenziali, commerciali, industriali, ecc) e la conseguente rigorosa trattazione statistica dei dati rilevati allo scopo di individuare – nell'ambito di ciascuna zona e tipologia – il più probabile intervallo di valori limite (massimo e minimo) con riferimento ai prezzi di compravendita al metro quadrato, ai canoni di locazione mensili per metro quadrato, ai saggi di fruttuosità e all'incidenza media del valore dell'area edificabile sul valore del costruito.

Dalle schede contenute nella Banca dati dell'OMI è possibile, quindi, determinare il **valore normale di un immobile**, espresso in euro/mq, applicando dei coefficienti correttivi che tengono



conto del taglio della superficie, del livello del piano e della categoria catastale, e questo secondo le modalità indicate nell'Allegato del provvedimento.

Il valore normale è dato dalla seguente formula:

$$\text{Valore normale} = \text{valore normale unitario} \times \text{superficie (mq)}$$

dove:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val. OMI min} + (\text{Val. OMI max} - \text{Val. OMI min}) \times k$$

K = media ponderata di due coefficienti K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano) calcolato secondo la seguente formula:

$$K = (K1 + 3 K2)/4$$

dove:

K1 (taglio superficie)	Coefficiente	K2 (livello di piano)	Coefficiente
Fino a 45 mq	1	Piano seminterrato	0
Oltre 46 mq fino a 70 mq	0,8	Piano terra	0,2
Oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5	Piano primo	0,4
Oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3	Piano intermedio	0,5
Oltre 150 mq	0	Piano ultimo	0,8
		Piano attico	1

Tabella 5 – Calcolo valore normale - Coefficienti correttivi

Al valore normale così calcolato, occorre infine applicare il coefficiente di adeguamento alla categoria catastale, per effetto della conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI.

3.13.1.1. DETERMINAZIONE DEL “VALORE NORMALE” DELL’IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Tenendo conto della zona di ubicazione dell’immobile in esame (via Dell’Agricoltore n. 31-33-35 Catania), della tipologia immobiliare (**locale commerciale**), dello stato di conservazione (OTTIMO) dalla banca dati dell’OMI, relativamente all’anno **2023 – semestre 1** (ultimo semestre di rilevamento, messo a disposizione dall’Agenzia delle Entrate), si ricavano valori compresi tra un **minimo di €/mq 800,00** ed un **massimo di €/mq 1.300,00** come riportato nella seguente tabella:

 OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE Risultato dell'Interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1 Provincia: Catania Comune: Catania Fascia/Zona: Suburbana/S. Giorgio, Monte Po, Del Potatore, del Falcetto, Dittaino, Gela Codice Zona: E2 Microzona: 23 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Commerciale							
TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	OTTIMO	800	1300	L	5,2	8,2	L

Tabella 6 – Rilevamento valori OMI per l’immobile oggetto di pignoramento



Il coefficiente K è dato da:

$$K=(K1+3K2)/4=(0,5+3\times 0,2)/4=0,275$$

dove:

- K1=0,5 per superficie catastale oltre 70 mq fino a 120 mq
- K2=0,2 per il piano terra

Quindi il valore normale unitario è uguale a:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{€ /mq } 800,00+(1.300,00 - 800,00) \times 0,275 = \text{€ /mq } 937,50$$

La categoria catastale dell'immobile è C/1 (Negozzi e botteghe): in questo caso non è necessario applicare un coefficiente correttivo.

Ogni immobile, per **caratteristiche intrinseche** (esposizione, luminosità, tipologia dell'edificio, distribuzione degli spazi interni, grado di finiture, condizioni degli impianti tecnologici, stato di conservazione ecc.) ed **estrinseche** (bacino di utenza, tipologia di utenza, ecc.) tende a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie tali da renderlo, in moltissimi casi, "pezzo unico e singolare".

Per questo motivo è importante applicare al valore normale tutta una serie di coefficienti di differenziazione fondamentali e necessari per meglio evidenziare le caratteristiche proprie del bene in esame.

3.13.1.2. COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di adeguare e correggere le quotazioni medie per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle della media. Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media. Contrariamente, qualsiasi coefficiente maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione. Il coefficiente 1 non va considerato, significando uguaglianza rispetto alla quotazione media di riferimento.

Di regola, quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilisce **un coefficiente globale unico, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.**

➤ DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE GLOBALE DI ZONA

Per la valutazione delle caratteristiche estrinseche della "zona" ove è localizzata l'unità commerciale bisogna procedere in maniera contraria a quella utilizzata nella stima delle abitazioni: cambia la direzione dell'analisi. Mentre normalmente si esamina la relazione esistente tra l'unità oggetto di stima e il centro o un elemento d'interesse, nel caso di un negozio si valuta quanto il centro della zona tende ad avvicinarsi all'unità commerciale. Questa è, ovviamente, un'operazione figurata finalizzata a ottenere la valutazione del bacino d'utenza del negozio preso in esame: un negozio possiede sempre una "clientela potenziale di base" data dagli abitanti della zona ove è situato.

La valutazione del coefficiente globale relativo alla "zona" di ubicazione della bottega si ottiene analizzando quattro aspetti: **attività, bacino d'utenza, classi di utenza e taglio tipologico.**



Si indica con (a) il coefficiente globale di zona e rispettivamente con a1, a2, a3, a4 quelli riferiti alle caratteristiche sopra elencate.

1. COEFFICIENTE RELATIVO ALL'ATTIVITA' COMMERCIALE ESERCITABILE

Al fine di inquadrare il settore merceologico dell'attività da stimare, si opera una classificazione considerando da una parte tutte le attività commerciali che hanno a che fare con l'alimentazione dell'uomo, e dall'altra tutte le altre. La sezione alimentare viene ulteriormente distinta in: 1) "alimentare con somministrazione di cibi o bevande", intendendo quei generi commerciali che prevedono la preparazione o quantomeno la vendita di cibi pronti per essere consumati; 2) "alimentare senza somministrazione di cibi o bevande", vale a dire i negozi preposti alla vendita di cibi da preparare successivamente.

La sezione non alimentare viene invece classificata in base al livello di concorrenza che il negozio può avere:

- "bloccata" è l'attività a numero chiuso per quei pochi privilegiati in possesso di licenza commerciale. Fanno parte di questa categoria le attività esclusive come le farmacie, i tabaccai e le edicole;
- "contingentata" è l'attività controllata dal piano regolatore del commercio in modo che non vi sia un eccesso di offerta sul territorio. Fanno parte della categoria tutte quelle attività vincolate a dei precisi parametri di distanza o di numero di unità commerciali possibili in un determinato quartiere. Con la liberalizzazione del commercio le attività contingentate sono destinate progressivamente a sparire;
- "libera" è l'attività insediabile senza particolari problemi ma, solo attraverso la comunicazione d'inizio attività legata alla semplice dimostrazione di avere la disponibilità di locali idonei all'attività stessa.

Ad ogni attività corrisponde un coefficiente che rende il negozio più o meno appetibile:

ZONA: CLASSIFICAZIONE ATTIVITA' COMMERCIALI (a1)		
Attività	Sottoattività	CD
A. Alimentare	A1. Con somministrazione diretta di alimenti	1,05
	A2. Senza somministrazione diretta di alimenti	1,00
B. Non alimentare	B1. Bloccata	1,20
	B2. Contingentata	1,08
	B3. Libera (non contingentata)	1,00

Tabella 7 – Coefficienti di differenziazione in base all'attività commerciale

Nel caso in esame, una bottega destinata a cartoleria/sala giochi/internet point si prende in considerazione il coefficiente di differenziazione di un'attività non alimentare libera ovvero:

ZONA VIA DELL'AGRICOLTORE 31-33-35 CATANIA: ATTIVITA' COMMERCIALI (a1)		
Attività	Sottoattività	CD
B. Non alimentare	B3. Libera (non contingentata)	1,00
Coefficiente di differenziazione relativo all'attività commerciale (a1)		1,00

Tabella 8 – Bottega pignorata: Coefficiente di differenziazione assunto in base all'attività commerciale



2. COEFFICIENTE RELATIVO AL BACINO DI UTENZA

Nell'analisi del bacino d'utenza del negozio si considerano i coefficienti relativi alla popolazione residente in cinque "circondari di utenza" intesi come i cerchi geografici virtuali con un raggio progressivo per intervalli di ampiezza e aventi l'unità oggetto di stima come centro.

ZONA: ABITANTI CIRCONDARI UTENZA COMMERCIALE (a2)			
Circondario	Fascia Km raggio	Abitanti	CD
A. Immediato	Entro Km 1,00 raggio	Abitanti < 2.500	1,00
		Abitanti < 5.000	1,03
		Abitanti > 5.000	1,05
B. Vicinanze	Tra 1,00 e km 3,00 di raggio	Abitanti < 5.000	1,00
		Abitanti < 10.000	1,02
		Abitanti > 10.000	1,04
C. Primario	Tra 3,00 e km 6,00 di raggio	Abitanti < 10.000	1,00
		Abitanti < 25.000	1,01
		Abitanti > 25.000	1,03
D. Intermedio	Tra 6,00 e km 10,00 di raggio	Abitanti < 25.000	0,97
		Abitanti < 70.000	1,00
		Abitanti > 70.000	1,03
E. Esterno	Tra 10,00 e km 40,00 di raggio	Abitanti < 70.000	0,95
		Abitanti < 300.000	0,97
		Abitanti > 300.000	1,00

Tabella 9 – Bottega pignorata: Coeff. di diff. in base ai circondari di utenza potenziale

Nel caso in esame, tenendo conto del fatto che l'immobile si trova in via dell'Agricoltore, nel quartiere denominato San Giorgio, a parere della scrivente CTU, si assume un coefficiente di differenziazione relativo al bacino dell'utenza commerciale a2 pari a 1,00.

3. COEFFICIENTE RELATIVO AL TIPO DI UTENZA DELLA ZONA

Ai fini della stima dell'unità commerciale si opera una classificazione attraverso la disaggregazione dei dati statistici descrittivi relativi alla popolazione secondo "classi di età" e "classi di attività lavorativa".

Il coefficiente relativo alla classificazione dell'utenza potenziale si determina per gruppi omogenei utilizzando i dati ricavati dalle periodiche elaborazioni statistiche condotte dalla camera di commercio e dalle analisi delle varie associazioni di categoria: esso si ottiene moltiplicando il coefficiente riferito alla "classe di età dominante" nel circondario immediato e quello riferito alla "attività dominante" nello stesso circondario, nonché i medesimi valori riferiti al circondario adiacente perché si ritiene che siano gli unici circondari dove l'età e l'attività possano condizionare significativamente l'andamento del commercio.



ZONA: ETA' LAVORATIVE POPOLAZIONI CIRCONDARI (a3')		
Classi di età	Definizione classe	CD
Circondario immediato		
A. Sino a 18 anni	Adolescenti	1,00
B. Da 19 sino a 25	Giovani	1,05
C. Da 26 sino a 35	Prima maturità	1,02
D. Da 35 sino a 50	Maturità	1,02
E. Da 50 sino a 65	Piena Maturità	1,01
F. Da 65 sino a 80	Terza età	1,01
G. Oltre 80 anni	Anziani	1,00
Circondario adiacenze		
A. Sino a 18 anni	Adolescenti	1,01
B. Da 19 sino a 25	Giovani	1,02
C. Da 26 sino a 35	Prima maturità	1,03
D. Da 35 sino a 50	Maturità	1,01
E. Da 50 sino a 65	Piena Maturità	1,00
F. Da 65 sino a 80	Terza età	1,00
G. Oltre 80 anni	Anziani	0,98

Tabella 10 – Bottega pignorata: Coeff. di diff. in base alle classi di età dell'utenza primaria

ZONA: CLASSI LAVORATIVE CIRCONDARI (a3")		
Circondario	Definizione	CD
Circondario immediato		
A. Operai	Lavoratori manuali	0,98
B. Impiegati	Lavoratori intellettuali	0,99
C. Liberi professionisti	Classe media	1,04
D. Commercianti		
E. Artigiani		
F. Imprenditori		
G. Studenti	Non lavoratori	0,97
H. Pensionati		
Circondario adiacenze		
A. Operai	Lavoratori manuali	0,97
B. Impiegati	Lavoratori intellettuali	0,98
C. Liberi professionisti	Classe media	1,02
D. Commercianti		
E. Artigiani		
F. Imprenditori		
G. Studenti	Non lavoratori	0,96
H. Pensionati		

Tabella 11 – Bottega pignorata: Coeff. di diff. in base alle classi lavorative dell'utenza primaria

Nel caso in esame, a parere della scrivente CTU, i valori da considerare per la bottega oggetto di pignoramento sono i seguenti:

ZONA VIA DELL'AGRICOLTORE 31-33-35: ETA' LAVORATIVE POPOLAZIONI CIRCONDARI (a3')		
Classi di età	Definizione classe	CD
Circondario immediato		
C. Da 26 sino a 35	Prima maturità	1,02
Circondario adiacenze		
C. Da 26 sino a 35	Prima maturità	1,03

Tabella 12 – Bottega pignorata: Coeff. di diff. assunti in base alle classi di età dell'utenza primaria

ZONA VIA DELL'AGRICOLTORE 31-33-35: CLASSI LAVORATIVE CIRCONDARI (a3")		
Circondario	Definizione	CD
Circondario immediato		
A. Operai	Lavoratori manuali	0,98
Circondario adiacenze		
A. Operai	Lavoratori manuali	0,97

Tabella 13 – Bottega pignorata: Coeff. di diff. assunti in base alle classi lavorative dell'utenza primaria



Quindi il coefficiente di differenziazione relativo al tipo di **utenza della zona a3**, ottenuto moltiplicando i singoli coefficienti assunti in base ai circondari per le classi di età e lavorative, è **pari a 1,00** come di seguito calcolato:

ZONA VIA DELL'AGRICOLTORE 31-33-35 CATANIA: BACINO DI UTENZA CLASSI DI ETÀ LAVORATIVA PREVALENTE (a3')		
Circondario	Classe di età prevalente	CD
A. Immediato	Prima Maturità	1,02
B. Adiacenze	Prima Maturità	1,03
Coefficiente di differenziazione relativo alla classe di età prevalente (a3')		1,05
ZONA VIA DELL'AGRICOLTORE 31-33-35 CATANIA: BACINO DI UTENZA CLASSI DI ATTIVITÀ PREVALENTE (a3'')		
Circondario	Classe di attività prevalente	CD
A. Immediato	Lavori manuali	0,98
B. Adiacenze	Lavori manuali	0,97
Coefficiente di differenziazione relativo alla classe di attività prevalente (a3'')		0,95
Coefficiente di differenziazione relativo al tipo di utenza della zona (a3=a3'xa3'')		1,00

Tabella 14 – Bottega pignorata: Coeff. di diff. assunto in base al tipo di utenza della zona

4. COEFFICIENTE RELATIVO AL TAGLIO TIPOLOGICO

Il coefficiente relativo al “taglio tipologico” dell’unità commerciale ovvero alla collocazione della tipologia commerciale adottata in riferimento alla zona dove è insediata l’attività in esame, si ottiene, secondo la tabella che segue, scegliendo il valore nella colonna corrispondente alla “coerenza” o “non coerenza” dell’attività con l’orientamento dominante della zona. In altre parole un negozietto di quartiere situato in prossimità di un centro commerciale avrà ben poche possibilità di sopravvivenza se non si specializza in maniera marcata e l’appetibilità dei locali sarà quindi, in conseguenza di ciò, molto limitata.

ZONA : COERENZA TAGLI TIPOLOGICI DEI NEGOZI (a4)		
Taglio del negozio	Coerente	Non coerente
A. Piccolo negozio di paese o quartiere	1,05	0,85
B. Medio negozio di paese o quartiere	1,03	0,97
C. Grande negozio di paese o quartiere	1,00	0,90
D. Superette	1,05	1,00
E. Negozio di centro città	1,10	0,96
F. Supermercato		1,00
G. Ipermercato	1,05	1,00
H. Negozio in centro commerciale	1,07	0,96

Tabella 15 – Coefficienti di differenziazione assunti in base al taglio tipologico del negozio

Nel caso in esame l’immobile oggetto di stima si configura come un negozio di quartiere coerentemente alle attività commerciali limitrofe.

Pertanto si ha:

ZONA VIA DELL'AGRICOLTORE 31-33-35 CATANIA: COERENZA TAGLIO TIPOLOGICO DEL NEGOZIO (a4)	
Taglio prevalente del negozio	Coerente con il taglio prevalente
B. Medio negozio di paese o quartiere	1,03
Coefficiente di zona relativo al taglio tipologico	1,03

Tabella 16 – Bottega pignorata: Coeff. di diff. assunto in base al taglio tipologico del negozio



Quindi moltiplicando tra loro i coefficienti di differenziazione ottenuti per ciascun aspetto della zona analizzato (a1, a2, a3 e a4) si terrà conto della loro influenza sulla determinazione del **coefficiente globale di zona** che risulta pari a:

COEFFICIENTE DI DIFFERENZIAZIONE GLOBALE DELLA ZONA DEL NEGOZIO DA STIMARE (a)	
Tipologia	Coefficiente di differenziazione
(a1) attività commerciale del negozio	1,00
(a2) bacino di utenza della zona	1,00
(a3) tipo di utenza della zona	1,00
(a4) taglio tipologico del negozio	1,03
Coefficiente globale di zona (a)	1,03

Tabella 17 – Bottega pignorata: Coeff. di diff. globale di zona

➤ **DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE GLOBALE RELATIVO AL CONTESTO**

La valutazione del coefficiente globale relativo al “contesto” esterno della bottega si ottiene analizzando quattro aspetti: **funzionali o di dotazione urbanistica, estetici o di bellezza dell’intorno ove è situato il negozio, sociali o di tranquillità degli acquisti e di conservazione.**

Si indica con (b) il coefficiente globale di contesto e rispettivamente con b1, b2, b3, b4 quelli riferiti alle caratteristiche sopra elencate.

Per “contesto” si possono intendere diverse situazioni pratiche. Si può fare riferimento all’edificio che contiene il negozio, quando questo è inserito in un centro commerciale oppure, come nel caso in esame di negozio tradizionale posto sulla via, semplicemente all’area urbana immediatamente posta nei pressi dello stesso (configurabile nella zona raggiungibile a piedi senza che l’utente potenziale decida di rivolgersi ad altro punto vendita) e, quindi, naturalmente compresa la facciata del fabbricato dove si trova. In genere si stima, per ricerca statistica, che a tale area corrisponda un cerchio avente circa 300 m di raggio, prendendo il negozio come centro del medesimo.

1. COEFFICIENTE RELATIVO ALL’ASPETTO FUNZIONALE DEL CONTESTO

La dotazione funzionale del “contesto” di un’unità commerciale sarà data dalle principali necessità di cui ha bisogno un negozio per poter attrarre la clientela e poterla soddisfare. La scala è semplicemente “dicotomica”, con valore di presenza e di assenza della caratteristica esaminata.

CONTESTO: DOTAZIONE FUNZIONALE PROSSIMALE (b1)		
Caratteristiche funzionali	Presenza +	Assenza -
Parcheggi gratuiti > m2 2,50/ab	1,05	0,95
Parcheggi a pagamento > m2 2,50/ab	1,02	0,98
Strada veicolare a senso unico	0,99	1,00
Strada pedonale o pedonalizzata	1,03	1,00
Facciata o edificio di pregio	1,03	0,97
Facciata o edificio di notevole visibilità	1,05	0,98
Possibilità posa insegne luminose	1,02	0,95
Marcia piede antistante > m 1,50	1,05	0,95
Ampiezza vetrine > mq 4,00	1,06	1,00
Numero vetrine > 1	1,05	0,98

Tabella 18 – Coefficienti di differenziazione relativi all’aspetto funzionale del contesto



Nel caso in esame si ha:

CONTESTO BOTTEGA VIA DELL'AGRICOLTORE 31-33-35 CATANIA: DOTAZIONE FUNZIONALE DEL NEGOZIO (b1)			
Caratteristiche funzionali	SI	NO	CD
Parcheggi gratuiti > m2 2,50/ab	X		1,05
Parcheggi a pagamento > m2 2,50/ab		X	0,98
Strada veicolare a senso unico	X		0,99
Strada pedonale o pedonalizzata		X	1,00
Facciata o edificio di pregio		X	0,97
Facciata o edificio di notevole visibilità		X	0,98
Possibilità posa insegne luminose		X	0,95
Marciaiede antistante > m 1,50		X	0,95
Ampiezza vetrine > mq 4,00	X		1,06
Numero vetrine > 1	X		1,05
Coefficiente di differenziazione relativo all'aspetto funzionale del contesto (b1)			0,97

Tabella 19 – Bottega pignorata: Coeff. di diff. assunto per l'aspetto funzionale del contesto

2. COEFFICIENTE RELATIVO ALL'ESTETICA DEL CONTESTO

Per quanto riguarda la situazione estetica del negozio su strada si considerano i parametri riportati nella seguente tabella: all'utenza del commercio interessa senz'altro la merce e i prezzi, tuttavia, fare gli acquisti in un luogo curato e ingentilito, è sempre più confortevole che in un'area degradata.

Per stabilire quali siano i coefficienti di differenziazione dovuti all'effettivo valore delle caratteristiche elencate presenti nel contesto sono stati fissati, tramite una scala a intervalli, tre livelli di giudizio: "mediocre" o elemento insignificante che non qualifica l'area oppure addirittura lo squalifica; "pregevole" o elemento che si percepisce come ordinato e che si comporta in modo neutrale nei confronti della qualificazione estetica oppure si ha una qualificazione moderata; notevole o elemento di valore "artistico" che indubbiamente si percepisce in maniera positiva e che rende il contesto gradevole.

CONTESTO : DOTAZIONE ESTETICA PROSSIMALE (b2)			
Caratteristiche funzionali	Mediocre	Pregevole	Artistica
Facciata	0,98	1,00	1,02
Qualità delle vetrine del contesto	1,00	1,02	1,03
Materiali shop front del contesto	1,00	1,01	1,02
Qualità arredo urbano	1,00	1,01	1,02
Pulizia delle strade	1,00	1,01	1,01
Illuminazione	1,00	1,01	1,02

Tabella 20 – Coefficienti di differenziazione in base alla dotazione estetica del contesto

Nel caso in esame si ha:



CONTESTO BOTTEGA VIA DELL'AGRICOLTORE 31-33-35 CATANIA : DOTAZIONE ESTETICA DEL NEGOZIO (b2)				
Caratteristiche funzionali	Mediocre	Pregevole	Artistica	CD
Facciata	X			0,98
Qualità delle vetrine del contesto	X			1,00
Materiali shop front del contesto	X			1,00
Qualità arredo urbano	X			1,00
Pulizia delle strade	X			1,00
Illuminazione	X			1,00
Coefficiente di differenziazione relativo all'aspetto estetico del contesto (b2)				0,98

Tabella 21 – Bottega pignorata: Coeff. di diff. assunto per l'estetica del contesto

3. COEFFICIENTE RELATIVO ALL'ASPETTO SOCIALE DEL CONTESTO

CONTESTO BOTTEGA VIA DELL'AGRICOLTORE 31-33-35 CATANIA : DOTAZIONE SOCIALE DEL NEGOZIO (b3)	
Coefficiente di differenziazione relativo all'aspetto sociale del contesto (b3)	1,00

Tabella 22 – Bottega pignorata: Coeff. di diff. assunto per l'aspetto sociale del contesto

4. COEFFICIENTE RELATIVO ALLO STATO DI CONSERVAZIONE DEL CONTESTO

Lo "stato di conservazione del contesto" viene analizzato tenendo conto del fatto che un'unità commerciale fa parte di un edificio condominiale: sul valore dell'immobile avranno incidenza diversa le spese relative allo stato di conservazione di pertinenza dell'unità commerciale e quelle comuni ai condomini.

I coefficienti di differenziazione sono perciò da suddividere in due sezioni, in una saranno analizzate tutte le voci che hanno incidenza sul valore del negozio e appartengono al contesto (alcune addirittura sono indipendenti dalla volontà del titolare, ma appartengono alla sfera delle decisioni politico-amministrative), in un'altra, invece, saranno analizzate tutte le voci che hanno un'incidenza variabile in funzione del fatto che il negozio ha o no una diretta connessione con il condominio ove è collocato. Nel caso, infatti, il negozio sia completamente escluso dal condominio e, quindi, abbia solo accesso esterno all'unità commerciale, parteciperà solo alle spese relative agli esterni dell'edificio.



CONTESTO : CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE (b4)					
Elemento	Lavori	Leggero	Medio	Totale	
ELEMENTI ESCLUSIVI DEL NEGOZIO					
Porta	Ingresso	0,990	0,985	0,980	
Muro	Di facciata	0,998	0,997	0,996	
Vetrine	Principale	0,990	0,985	0,980	
Insegna	Di facciata	0,990	0,985	0,980	
Marciapiede	Porzione antisatnte	0,985	0,980	0,975	
Tombinatura	Efficienza smaltimento acque	0,980	0,970	0,960	
ELEMENTI DEL NEGOZIO CONNESSO E NON CONNESSO					
Facciate	Ponteggiature	0,997	0,992	0,988	
	Demolizioni intonaco	0,999	0,997	0,995	
	Rifacimento intonaco	0,998	0,996	0,994	
	Tinteggiature	0,997	0,992	0,988	
	Vernice infissi	0,997	0,992	0,988	
	Altre minori	1,000	0,999	0,998	
Tetto piano	Rimozione pavimentazione	0,999	0,997	0,995	
	Pendenze	0,999	0,997	0,995	
	Posa guaine	0,997	0,995	0,993	
	Rifacimento pavimentazione	0,997	0,992	0,988	
	Grondaie e pluviali	0,999	0,998	0,997	
Copertura	Altre minori	1,000	0,999	0,998	
	Rimozione tegole/legno	0,999	0,997	0,995	
	Rifacimento orditura	0,995	0,993	0,991	
	Tegole	0,997	0,995	0,993	
Struttura	Grondaie e pluviali	0,999	0,998	0,997	
	Altre minori	1,000	0,999	0,998	
	Ripresa fondazioni	0,990	0,970	0,950	
	Distacchi	0,990	0,970	0,950	
Scale	Cedimenti	0,990	0,970	0,950	
	ELEMENTI DEL NEGOZIO CONNESSO				
	Tinteggiature	0,999	0,997	0,995	
Scale	Gradini	0,997	0,995	0,993	
	Altri e vestiboli	0,999	0,998	0,997	
	Altre minori	1,000	0,999	0,998	

Tabella 23 – Coefficienti di differenziazione relativi alle caratteristiche conservative del negozio

Nel caso in esame l'accesso alla bottega avviene direttamente dal marciapiede, su strada, e pertanto si considera come "negozio non connesso al condominio" ovvero:

CONTESTO VIA DELL'AGRICOLTORE 31-33-35 CATANIA: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE DEL NEGOZIO (b4)					
Elemento	Lavori	Leggero	Medio	Totale	CD
ELEMENTI ESCLUSIVI DEL NEGOZIO					
Porta	Ingresso	x			0,990
Muro	Di facciata	x			0,998
Vetrine	Principale	x			0,990
Insegna	Di facciata	x			0,990
Marciapiede	Porzione antistante	x			0,985
Tombinatura	Efficienza smaltimento acque	x			0,980
ELEMENTI DEL NEGOZIO NON CONNESSO					
Facciate	Ponteggio	x			0,997
	Demolizioni intonaco	x			0,999
	Rifacimento intonaco	x			0,998
	Tinteggiature	x			0,997
	Vernice infissi	x			0,997
	Altre minori	x			1,000
Coefficiente di differenziazione relativo alla conservazione del negozio (b4)					0,924

Tabella 24 – Bottega pignorata: Coeff. di diff. assunto in relazione alle caratteristiche conservative del negozio



Quindi moltiplicando tra loro i coefficienti di differenziazione ottenuti per ciascun aspetto del contesto analizzato (b1, b2, b3 e b4) si terrà conto della loro influenza sulla determinazione del **coefficiente globale relativo al contesto** che risulta pari a:

COEFFICIENTE DI DIFFERENZIAZIONE RELATIVO AL CONTESTO DEL NEGOZIO DA STIMARE (b)	
Tipologia	Coefficiente di differenziazione
(b1) aspetto funzionale	0,97
(b2) aspetto estetico	0,98
(b3) aspetto sociale	1,00
(b4) aspetto conservativo	0,92
Coefficiente globale relativo al contesto (b)	0,87

Tabella 25 – Bottega pignorata: Coeff. di diff. globale relativo al contesto

➤ **DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE GLOBALE RELATIVO AL NEGOZIO**

L'analisi delle caratteristiche "intrinseche" dell'unità commerciale consiste nella valutazione di cinque categorie: funzionali, estetiche, dimensionali, posizionali e di conservazione a cui corrispondono altrettanti coefficienti c1, c2, c3, c4 e c5.

1. COEFFICIENTE RELATIVO ALLE CARATTERISTICHE FUNZIONALI

L'aspetto funzionale di un'unità immobiliare destinata ad attività commerciale è soddisfatto da una "dotazione impiantistica" secondo la seguente tabella:

NEGOZIO : CARATTERISTICHE FUNZIONALI (c1)				
Aspetto funzionale	Scarsa	Media	Buona	Ottima
Illuminazione naturale	0,95	1,00	1,05	1,10
Condizionamento	0,92	1,00	1,07	1,13
Insolazione vetrine	0,98	1,00	1,02	1,04
Sicurezza antintrusione	0,95	1,00	1,05	1,10
Dimensione area vendita	0,90	1,00	1,10	1,20
Disposizione varie zone	0,97	1,00	1,03	1,05
Altezza locale	0,85	1,00	1,05	1,10
Ambienti di deposito	0,97	1,00	1,03	1,06
Qualità impianti	0,90	1,00	1,05	1,10

Tabella 26 – Coefficienti di differenziazione relativi alle caratteristiche funzionali del negozio

Nel caso in esame si ha:



NEGOZIO VIA DELL'AGRICOLTORE 31-33-35 CATANIA : CARATTERISTICHE FUNZIONALI (c1)					
Aspetto funzionale	Scarsa	Media	Buona	Ottima	CD
Illuminazione naturale			x		1,05
Condizionamento			x		1,07
Insolazione vetrine			x		1,02
Sicurezza antintrusione			x		1,05
Dimensione area vendita			x		1,10
Disposizione varie zone			x		1,03
Altezza locale			x		1,05
Ambienti di deposito		x			1,00
Qualità impianti		x			1,00
Coefficiente di differenziazione relativo alle caratteristiche funzionali (c1)					1,43

Tabella 27 – Bottega pignorata: Coeff. di diff. assunto in relazione alle caratteristiche funzionali del negozio

2. COEFFICIENTE RELATIVO ALLE CARATTERISTICHE ESTETICHE

Le “caratteristiche estetiche” di un negozio hanno, in generale, poca incidenza poiché ogni nuovo gestore provvede generalmente a personalizzare il proprio ambiente di lavoro. Nel caso di negozi venduti “a nuovo”, ad esempio in un centro commerciale, invece, alcune caratteristiche estetiche avranno incidenza diretta sulla formazione del valore.

I coefficienti di differenziazione che si prendono in considerazione sono quelli riportati nella seguente tabella:

NEGOZIO: CARATTERISTICHE ESTETICHE (c2)			
Caratteristica	Brutta	Normale	Bella
Bellezza porta ingresso	0,95	1,00	1,05
Bellezza vetrina principale	0,96	1,00	1,04
Tinte e decori interni	0,97	1,00	1,03
Pavimentazioni	0,97	1,00	1,03
Piastrelle pareti wc	0,98	1,00	1,02
Placche elettriche	0,98	1,00	1,02
Altre rifiniture	0,95	1,00	1,05

Tabella 28 – Coefficienti di differenziazione relativi alle caratteristiche estetiche del negozio

Nel caso in esame si ha:

NEGOZIO VIA DELL'AGRICOLTORE 31-33-35 CATANIA: CARATTERISTICHE ESTETICHE (c2)				
Caratteristica	Brutta	Normale	Bella	CD
Bellezza porta ingresso		X		1,00
Bellezza vetrina principale		X		1,00
Tinte e decori interni		X		1,00
Pavimentazioni		X		1,00
Piastrelle pareti wc		X		1,00
Placche elettriche		X		1,00
Altre rifiniture		X		1,00
Coefficiente di differenziazione relativo alle caratteristiche estetiche (c2)				1,00

Tabella 29 – Bottega pignorata: Coeff. di diff. assunto in relazione alle caratteristiche estetiche del negozio



3. COEFFICIENTE RELATIVO ALLE CARATTERISTICHE POSIZIONALI

La “caratteristica posizionale” è quella che qualifica maggiormente il locale commerciale, influenzandone il valore. Tale caratteristica sarà unica e sarà oggetto di una scelta tra varie alternative possibili:

NEGOZIO : CARATTERISTICHE POSIZIONALI (c3)	
Caratteristica	CD
Locale affacciato su una strada	1,00
Locale passante posto su due strade	1,05
Locale d'angolo posto su un incrocio	1,10
Locale posto in una galleria commerciale	1,02
In un centro commerciale (a qualsiasi livello di piano)	1,05
Locale posto in una corte (con altri negozi)	1,03
Locale posto in una corte (senza altri negozi)	0,92
In un sottopassaggio o ricavato in un'arcata di ponte	0,87
Locale posto ai piani superiori (a quello terreno)	0,88

Tabella 30 – Coefficienti di differenziazione relativi alle caratteristiche posizionali del negozio

Nel caso in esame si ha:

NEGOZIO VIA DELL'AGRICOLTORE 31-33-35 CATANIA : CARATTERISTICHE POSIZIONALI (c3)	
Caratteristica	CD
Locale affacciato su una strada	1,00
Coefficiente di differenziazione posizionale (c3)	1,00

Tabella 31 – Bottega pignorata: Coeff. di diff. assunto in relazione alle caratteristiche posizionali del negozio

4. COEFFICIENTE RELATIVO ALLE CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

Per ciò che riguarda l'aspetto “dimensionale” dei negozi occorrerebbe far riferimento alle preferenze dei commercianti nella realtà estimativa in cui ci si trova. Non essendo però disponibili tabelle locali, salvo rari esempi, si può solo fare riferimento alla statistica nazionale. A livello nazionale mediamente si rileva che i tagli di negozio preferiti, come superficie di vendita del *front shop*, sono quelli con una dimensione media tra i mq 101 e 150, il che corrisponde a locali di una certa ampiezza e un valore dimensionale molto flessibile per l'esercizio di innumerevoli attività:

NEGOZIO : CARATTERISTICHE DIMENSIONALI (c4)	
Taglio dimensionale: superficie di vendita <i>front shop</i>	CD
Sotto i mq 50,00	0,95
Tra i mq 50,00 e i mq 80,00	1,05
Tra i mq 81,00 e i mq 100,00	1,10
Tra i mq 101,00 e i mq 150,00	1,13
Tra i mq 151,00 e i mq 300,00	1,05
Tra i mq 301,00 e i mq 500,00	1,00
Tra i mq 501,00 e i mq 1000,00	0,95
Oltre i mq 1000,00	0,90

Tabella 32 – Coefficienti di differenziazione relativi alle caratteristiche dimensionali del negozio



NEGOZIO VIA DELL'AGRICOLTORE 31-33-35 CATANIA : CARATTERISTICHE DIMENSIONALI (c4)	
Taglio dimensionale: superficie di vendita <i>front shop</i>	CD
Tra i mq 50,00 e i mq 80,00	1,05
Coefficiente di differenziazione dimensionale (c4)	1,05

Tabella 33 – Bottega pignorata: Coeff. di diff. assunto in relazione alle caratteristiche dimensionali del negozio

5. COEFFICIENTE RELATIVO ALLE CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE

La scrivente C.T.U. ha rilevato che l'unità immobiliare in esame si trova in buone condizioni di conservazione e manutenzione e pertanto, a suo parere, non richiede, interventi urgenti.

Nel caso in esame si ha:

NEGOZIO VIA DELL'AGRICOLTORE 31-33-35 CATANIA : CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE (c5)	
Descrizione	CD
Lavori di manutenzione	1,00
Coefficiente di differenziazione relativo alla conservazione (c5)	1,00

Tabella 34 – Bottega pignorata: Coeff. di diff. assunto in relazione alle caratteristiche di conservazione del negozio

Quindi moltiplicando tra loro i coefficienti di differenziazione ottenuti per ciascun aspetto "intrinseco" del negozio analizzato (c1, c2, c3, c4 e c5) si terrà conto della loro influenza sulla determinazione del **coefficiente globale del negozio** che risulta pari a:

COEFFICIENTE DI DIFFERENZIAZIONE GLOBALE DEL NEGOZIO DA STIMARE (c)	
Tipologia	Coefficiente di differenziazione
c1) aspetto funzionale	1,43
c2) aspetto estetico	1,00
c3) aspetto posizionale	1,00
c4) aspetto dimensionale	1,05
c5) aspetto conservativo	1,00
Coefficiente globale relativo al negozio (c)	1,50

Tabella 35 – Bottega pignorata: Coeff. di diff. globale del negozio

3.13.1.3. GIUDIZIO DI STIMA SECONDO IL METODO SINTETICO COMPARATIVO

Tenendo conto di quanto descritto nei paragrafi precedenti, il **valore normale unitario "corretto"** dell'unità commerciale oggetto di pignoramento si ottiene, dunque, moltiplicando il **valore normale unitario di €/mq 937,50 per i coefficienti di differenziazione** del negozio sito in via Dell'Agricoltore, 31-33-35 a Catania, ovvero:

$$\text{Valore normale unitario "corretto"} = \text{€/mq } 937,50 \times 1,03 \times 0,87 \times 1,50 = \text{€/mq } 1.260,14$$

Moltiplicando il valore unitario "corretto" per la superficie commerciale dell'immobile pari a 84 mq si ottiene il **più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima**, ovvero:

$\text{Valore immobile (METODO SINTETICO-COMPARATIVO)} = \text{€/mq } 1.260,14 \times 84 \text{ mq} = \text{€ } 105.851,76$



3.13.2. STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Il metodo di stima secondo capitalizzazione dei redditi presuppone un'equivalenza tra il valore patrimoniale di un bene e il reddito che questo stesso bene è in grado di produrre; il valore di mercato è, infatti, stimato come rapporto tra il reddito annuale dell'immobile ed un opportuno saggio di capitalizzazione. Tale parametro tiene conto del prezzo d'uso del capitale impiegato nell'acquisto del bene economico e del livello di rischio connesso all'investimento immobiliare. Il metodo di stima prevede il seguente schema operativo:

- Calcolo del Reddito annuale lordo prodotto dall'immobile;
- Quantificazione delle spese da detrarre al reddito lordo e calcolo del reddito annuale netto;
- Calcolo del saggio di capitalizzazione medio relativo alla zona in cui il bene è collocato;
- Calcolo saggio capitalizzazione;
- Stima del più probabile valore di mercato

3.13.2.1. REDDITO ANNUALE LORDO (RL)

Tenendo conto della zona di ubicazione dell'immobile in esame (**via Dell'Agricoltore n. 31-33-35 Catania**), della tipologia immobiliare (**locale commerciale**), dello stato di conservazione (OTTIMO) dalla banca dati dell'OMI, relativamente all'anno **2023 – semestre 1** (ultimo semestre di rilevamento, messo a disposizione dall'Agenzia delle Entrate), si ricavano valori di locazione compresi tra un **minimo di €/mq x mese 5,20** ed un **massimo di €/mq x mese 8,20** come riportato nella seguente tabella:

 OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE Risultato dell'Interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1 Provincia: Catania Comune: Catania Fascia/Zona: Suburbana/S. Giorgio, Monte Po, Del Potatore, del Falchetto, Dittaino, Gela Codice Zona: E2 Microzona: 23 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Commerciale							
TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	OTTIMO	800	1300	L	5,2	8,2	L

Tabella 36 – Rilevamento valori OMI per l'immobile oggetto di pignoramento

Considerando il valore medio delle quotazioni OMI, ovvero €/mq x mese 6,70 e la superficie commerciale dell'immobile pari a 84 mq, il reddito lordo annuo è dato da:

$$R_L = \text{€/mq x mese } 6,70 \times 84 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = \text{€/anno } 6.753,60$$



3.13.2.2. SPESE IN DETRAZIONE

Le spese in detrazione sono stimate in base alle percentuali suggerite da Almerico Realfonzo (*Teoria e metodo dell'estimo urbano, 1996*) riportate nella seguente tabella:

Spese in detrazione	Minimo	Massimo	Media
Manutenzione	2,00%	6,00%	4,00%
Servizi	2,00%	5,00%	3,50%
Inesigibilità	1,00%	3,00%	2,00%
Assicurazioni	0,50%	0,50%	0,50%
Ammortamento	1,00%	2,50%	1,75%
Amministrazione	1,00%	3,00%	2,00%
Imposte	11,25%	11,25%	11,25%
Totale	18,75%	31,25%	25,00%

Tabella 37 – Spese in detrazione (cfr. Almerico Realfonzo)

In particolare per l'immobile in esame si assumono le seguenti percentuali:

Spese in detrazione	Valore	Motivazione
Manutenzione	2,00%	La scrivente C.T.U. ha rilevato durante il sopralluogo del 20/10/2023 che le condizioni di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento sono da considerarsi buone.
Servizi	3,50%	Spese condominiali
Inesigibilità	3,00%	E' la quota di rischio che grava a carico della proprietà per particolari periodi di crisi economica
Assicurazioni	0,50%	E' il costo dei premi annui pagati per le polizze gravanti sull'unità immobiliare. Il numero e il tipo di contratti assicurativi da stipulare, sulla base dei quali, poi, determinare il costo di queste spese, deve essere fissato in modo da coprire la più ampia rosa di rischi possibili. In genere per avere una copertura completa la percentuale d'incidenza della quota assicurativa è del 0,5%
Ammortamento	1,00%	E' la quota annua che il proprietario dovrebbe accantonare per ricostituire il valore capitale dell'unità immobiliare. In genere si considera la percentuale d'incidenza minima
Amministrazione	2,00%	Si tratta di un negozio sito al piano terra di un edificio condominiale
Imposte	11,25%	Quota media di mercato
Totale (D_T)	23,25%	

Tabella 38 – Spese in detrazione (D_T) per l'immobile in esame

Il reddito annuale netto R_N è dato dalla seguente formula:

$$R_N = R_L \times (1 - D_T) = \text{€/anno } 6.753,60 \times (1 - 0,2325) = \text{€/anno } 5.183,39$$



3.13.2.3. STIMA DEL SAGGIO MEDIO DI CAPITALIZZAZIONE

La stima del parametro, in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato, è stata fatta come media tra il valore suggerito da Orefice (*Estimo, Volume II, 1996*), ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche ed il valore calcolato tramite i dati forniti dall'OMI.

In particolare il metodo proposto dall'Orefice prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato: il Comune di Catania è annoverato tra i centri di grande dimensione e pertanto si assume un saggio di capitalizzazione netto S_1 pari al **4,50 %**.

Saggio di capitalizzazione netto		
	Minimo (%)	Massimo (%)
Centro di grande dimensioni	0,50%	4,50%
Centro di media dimensioni	1,50%	5,50%
Centro di limitata dimensioni	2,00%	6,00%

Tabella 39 – Saggio di capitalizzazione netto – fonte “Estimo, Volume II, 1996” di Orefice Marcello

Ad integrazione del valore tabellato, precedentemente assunto, è possibile stimare il tasso medio di capitalizzazione, elaborando i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare di seguito riportati:

	(V) Vendita €/mq		(L) Locazione €/mq mese	
	Min	Max	Min	Max
Negozio	800	1300	5,2	8,2

Tabella 40 – Valori OMI Zona E2 Semestre1 – Anno 2023

Tali valori, poiché riferiti alla zona in cui risiede l'immobile oggetto di stima, permettono di affinare il valore del saggio suggerito da Orefice. Ipotizzando una superficie lorda di vendita/locazione pari a 100 mq (la superficie è ininfluente ai fini del calcolo) e spese di detrazione pari al 23,25% del reddito lordo si ottengono i seguenti risultati:

	V_V		R_L		R_N		S	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Negozio	80000	130000	6240	9840	4789,2	7552,2	0,0599	0,0581

Tabella 41 – Valori per il calcolo del saggio di capitalizzazione S_{OMI}

dove:

V_V = valore di vendita = $(V) \times 100$ [€]

R_L = Reddito annuo lordo = $(L) \times 100 \times 12$ [€/anno]

R_N = Reddito annuo netto = $(R_L) \times (1-0,2325)$ [€/anno]

S = saggio di capitalizzazione netto = R_N / V_V



Il saggio di capitalizzazione medio della zona E2 (OMI) è dato da:

$$S_{OMI} = (0,0599 + 0,0581)/2 = 0,059 = 5,90 \%$$

Il saggio di capitalizzazione medio riferito alla zona E2 del Comune di Catania in cui è ubicato l'immobile, è assunto quindi pari al valore medio dei saggi sinora stimati:

$$S_M = (S_1 + S_{OMI})/2 = (0,0450 + 0,059)/2 = 0,052 = 5,20\%$$

3.13.2.4. GIUDIZIO DI STIMA SECONDO IL METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Tenendo conto di quanto descritto nei paragrafi precedenti, il **più probabile valore di mercato del bene** oggetto di pignoramento è stimato come rapporto tra il reddito annuale netto ed il saggio di capitalizzazione, ovvero:

Valore immobile (METODO CAPITALIZZAZIONE REDDITI)=€/anno 5.183,39 / 0,052 = € 99.680,58

3.13.3. STIMA PER INDAGINE DI MERCATO

Il valore dell'unità commerciale in esame si ottiene facendo riferimento agli attuali valori di mercato raccolti attraverso un'accurata indagine di mercato, finalizzata alla ricerca, nella zona di riferimento e in quelle adiacenti, di immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di stima.

Nella seguente tabella vengono riportati i dati ricavati da inserzioni su siti autorevoli nel settore immobiliare, con riferimento al periodo in cui viene effettuata la presente stima, ricavando il prezzo medio per unità di superficie che, moltiplicato per la superficie commerciale del bene oggetto di pignoramento, fornisce il più probabile prezzo di mercato per immobili in condizioni normali:

CAMPIONE DI INSERZIONI IMMOBILIARI RELATIVO ALLE OFFERTE DI VENDITA PER IMMOBILI COMPARABILI ALLA BOTTEGA OGGETTO DI PIGNORAMENTO SITA IN VIA DELL'AGRICOLTORE 31-33-35 PIANO TERRA CATANIA							
N.	AGENZIA IMMOBILIARE	DATA INSERZIONE	CARATTERISTICHE	INDIRIZZO	SUPERFICIE (MQ)	PREZZO DI VENDITA	PREZZO €/MQ
1	PRIVATO	03/01/2024	Vendo bottega C1 in ottimo stato con Cantinato in ottimo stato con doppio ingresso. MQ 100 con tutti i documenti in regola compresa AGIBILITA'. Via Fossa della Creta 159 Catania. Prezzo trattabile.	VIA FOSSA DELLA CRETA 159	100,00	€ 95.000,00	€ 950,00
2	RE/MAX WHITE HOUSE	12/01/2024	Il nostro studio immobiliare propone in vendita in via Palermo n 220, in zona servita da varie attività commerciali e facilmente raggiungibile dai vari snodi stradali, una bottega ad uso commerciale. Interno: varcata la soglia d'ingresso, tramite porta elettrica in vetro camera veniamo accolti da un unico ambiente di mq 116 recentemente ristrutturato, dove vi è presente impianto di illuminazione con faretti a led, pavimenti in gres porcellanato e impianto di riscaldamento e di refrigerazione autonomo con pompa di calore di 4.500 B. T. U. della Daikin, il top di gamma e da un servizio a piano, da	VIA PALERMO 220	143,00	€ 145.000,00	€ 1.013,99
3	G IMMOBILIARE	22/11/2023	La G immobiliare propone in vendita, locale artigianale di mq 130 c. a posta al piano strada con un punto luce e una finestra lato strada. La classe energetica è in via di rilascio.	VIA FOSSA DELLA CRETA 41	130,00	€ 68.000,00	€ 523,08
3	HOMEPAL	19/01/2024	Vendesi a Catania In via palermo Bottega di 100 mq pavimentata in granito con sottostante cantina abitabile con servizi metri quadrati 40 reddito annuale 12 mila euro.	VIA PALERMO	140,00	€ 150.000,00	€ 1.071,43
4	REMAX	23/11/2023	Remax presenta in zona centrale e precisamente in via palermo, 76, locale commerciale + laboratorio. locali da rinnovare. categoria catastale C/1 + C/3	VIA PALERMO 76	50,00	€ 40.000,00	€ 800,00
5	RE/MAX PLATINUM	15/12/2023	In via Palermo 421, a Catania, presentiamo un negozio al piano terra di un edificio di un piano. Il negozio presenta un ingresso su strada dalla via Palermo ed è costituito da un vano bottega, un secondo vano retrobottega, un antibagno e un bagno. Il negozio si presenta totalmente da ristrutturare. In passato adibito a Tabacchi. La posizione comoda e centrale, vicina all'ospedale, lo rende un ottimo investimento. Non ci sono spese condominiali. Categoria Catastale C/1	VIA PALERMO 421	30,00	€ 25.000,00	€ 833,33
MEDIA VALORI (€/MQ)							€ 865,31

Tabella 42 – Campione di inserzioni immobiliari



Moltiplicando il valore medio di mercato per la superficie commerciale dell'immobile pari a 84 mq si ottiene il **più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima**, ovvero:

Valore immobile (METODO INDAGINE DI MERCATO)= €/mq 865,31 x 84 mq = € 72.686,04

3.13.4. STIMA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

A parere della scrivente CTU il **più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento è dato dalla media aritmetica dei valori stimati attraverso il metodo sintetico – comparativo, quello per capitalizzazione dei redditi e quello per indagine di mercato**, ovvero:

STIMA DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO BOTTEGA SITA IN VIA DELL'AGRICOLTORE 31-33-35 - CATANIA			
CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO			
STIMA SINTETICO COMPARATIVA	STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI	STIMA PER INDAGINE DI MERCATO	STIMA DEL BENE (Valore medio)
€ 105.851,76	€ 99.680,58	€ 72.686,04	€ 92.739,46

Tabella 43 – Valore più probabile di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento

Al fine di ottenere il valore finale dell'immobile **da porre a BASE D'ASTA** occorre applicare le seguenti **detrazioni**:

- 1. detrarre** dal valore di mercato dell'immobile i **costi per gli oneri concessori**, pari ad **€ 1.210,16**
detrarre dal valore di mercato dell'immobile il costo per **l'aggiornamento della planimetria catastale (pratica DOCFA)** che si stima pari ad **€ 500,00**;
- 2. detrarre** il costo della **pratica SCA** per la richiesta del certificato di agibilità che si stima complessivamente pari a circa **€ 2.000,00**;
- 3. detrarre** dal valore di mercato dell'immobile la riduzione, nella **misura del 15%** del valore stimato, dovuta all'**assenza di garanzia per vizi del bene venduto**.

Quindi il **valore dell'immobile da porre a BASE D'ASTA**, come si desume dalla successiva tabella, è dato da:

Valore immobile (DA PORRE A BASE D'ASTA) = € 75.118,00 (valore arrotondato)

STIMA DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO BOTTEGA SITA IN VIA DELL'AGRICOLTORE 31-33-35 - CATANIA						
VALORE DI MERCATO DA PORRE A BASE D'ASTA						
Valore di mercato del bene oggetto di pignoramento (Valore medio)	Costi per gli oneri concessori	Costo pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale	Costo della pratica SCA per la richiesta del certificato di agibilità	Riduzione del 15% dovuta all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto	Valore di mercato del bene oggetto di pignoramento da porre A BASE D'ASTA	Stima del bene (Valore arrotondato)
€ 92.739,46	-€ 1.210,16	-€ 500,00	-€ 2.000,00	-€ 13.910,92	€ 75.118,38	€ 75.118,00

Tabella 44 –Valore di mercato dell'immobile da porre A BASE D'ASTA



3.14. Quesito 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

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche dell'immobile oggetto di stima, la sottoscritta CTU ritiene che il **bene vada venduto in unico lotto** secondo il seguente **piano di vendita**:

PIANO DI VENDITA

- **LOTTO UNICO. Negozio (cat. C/1). Piena proprietà per la quota di 1/1 di una bottega sita nel quartiere di San Giorgio a Catania in Via dell'Agricoltore n. 31-33-35, posta al piano terra di un edificio condominiale** di complessivi 3 piani fuori terra. Il fabbricato, realizzato senza concessione edilizia né progetto approvato, ma in attesa del rilascio della concessione edilizia in sanatoria, è definito da caratteristiche costruttive proprie dell'epoca: struttura portante, travi e pilastri, in cemento armato, solai di interpiano in latero-cemento, copertura piana e tamponatura perimetrale del tipo a "cassetta" in mattoni forati. Esso è caratterizzato da finiture estetiche di ordinaria qualità, con facciata e prospetto finiti con intonaco pettinato. Lo stato generale di conservazione del fabbricato è da considerarsi buono. L'edificio in cui è ubicato l'immobile in esame si trova in discreta posizione rispetto alle arterie di collegamento. Ad un paio di chilometri si trovano gli stradali San Giorgio e Cravone, che si configurano come la spina dorsale della viabilità dell'area, collegando San Giorgio verso est con la contrada Fossa della Creta e quindi con via Palermo, e a nord-ovest con il quartiere di Monte Po. L'accesso alla bottega, protetto da una serranda in metallo, avviene direttamente dal marciapiede dal civico n. 35 attraverso una porta finestra a due ante in alluminio e vetro. In corrispondenza dei numeri civici 31 e 33 sono presenti altre due aperture delle stesse dimensioni. L'unità commerciale è composta da un primo vano di superficie complessivamente pari a circa 62,00 mq ed un secondo vano di superficie pari a circa 17,00 mq. È presente un servizio igienico con WC e pilozzo. Presenti: impianto elettrico, impianto idraulico, impianto di videosorveglianza, impianto di climatizzazione.

Superficie commerciale: 84 mq

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Catania al **Foglio 29, particella 719 sub. 14** (ex sub. 1) Via Dell'Agricoltore n. 31-33-35 Piano Terra, categoria C/1, Classe 2, consistenza 72 mq, superficie catastale 86 mq Rendita Catastale Euro 1.390,72

Prezzo base Euro 75.118,00

3.15. Quesito o: allegli 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

La **documentazione fotografica** relativa agli immobili oggetto di pignoramento è riportata nell'**Allegato 10** (cfr. **Allegato 10 – Rilievo fotografico**).



La **planimetria catastale e l'estratto di mappa** relativi al bene oggetto di pignoramento sono riportati nell' **Allegato 5** (cfr. **Allegato 5 – Planimetria catastale**).

3.16. Quesito 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.

La scrivente CTU fa presente che **non si tratta di bene indiviso**, dal momento che oggetto di pignoramento è una BOTTEGA sita a Catania, via dell'Agricoltore 31-33-35 **di proprietà del DEBITORE ESECUTATO per la quota di 1/1**.

3.1. Quesito 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 precedente

Nella procedura esecutiva in esame non sono presenti più beni pignorati in quota e pertanto non è necessario predisporre un piano di divisione in natura.

4. CONCLUSIONI

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. **45 pagine** dattiloscritte e n. **10 allegati**, di avere assolto all'incarico conferito secondo i dettami dell'arte e della coscienza, di avere operato al solo scopo di aiutare la ricerca della verità e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Catania, lì 19/01/2024

Il C.T.U.
Dott. Ing. Manuela Maria Trombetta



ELENCO ALLEGATI

- Allegato 1 – Email e Raccomandate/AR
- Allegato 2 - Verbale di sopralluogo e dichiarazione di occupazione
- Allegato 3 – Comunicazione occupazione terzi
- Allegato 4 – Visura storica
- Allegato 5 – Planimetria catastale
- Allegato 6 – Atto di pignoramento
- Allegato 7 – Nota di trascrizione del pignoramento
- Allegato 8 – Atto di compravendita
- Allegato 9 – Certificazione notarile del 12/04/2022
- Allegato 10 – Rilievo fotografico

