

# TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE VI CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO n° 742/2021 R.G.

PROMOSSO DA :

ORTLES 21 SRL

Rappresentato e difeso da :

AVV. XXXXXXXX

C O N T R O

XXXXXX

Rappresentati e difesi da :

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

**G.E. : *dott. Francesco Lentano***

**C.T.U. : *dott. ing. Mauro Gangemi***



*Procedura Esecutiva Immobiliare n° 742/2021 R.G*

---

**INDICE:**

1. Premessa
2. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato
3. Conclusioni
4. Elenco Allegati

*C.T.U. : dott.ing. Mauro Gangemi  
C.so Umberto,78 95024 Acireale (CT)*



---

## 1- PREMESSA

Con decreto di nomina del 31.03.2022, l'Ill.mo Giudice delle esecuzioni *dott. Francesco Lentano*, nominava il sottoscritto *dott. ing. Mauro Gangemi*, con studio in Acireale in C.so Umberto 78, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania con il n. A5348 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Catania al n. 1399, Esperto Stimatore nella procedura esecutiva immobiliare n. RGE 742/2021.

Accettato l'incarico, dopo aver prestato il giuramento di rito, ricevetti il seguente mandato :

*A) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*

*B) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*

*C) verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore ,indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile*



*Procedura Esecutiva Immobiliare n°742/2021 R.G.*

*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 dei beni, verificando continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;*

**E)** *segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;*

**F)** *accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi 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 riguarda 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 dei beni prevista dallo strumento urbanistico 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 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 istanza di condono,*



*Procedura Esecutiva Immobiliare n°742/2021 R.G.*

*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 istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01 , chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003 ,indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di 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).*

**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.*



*Procedura Esecutiva Immobiliare n°742/2021 R.G.*

*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)** *alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*

**P)** *accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*

**Q)** *nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.*



*Procedura Esecutiva Immobiliare n°742/2021 R.G.*

*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'apportionamento 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.*

In data 28.04.2022 alle ore 9:30 così come comunicato alle parti, il sottoscritto si recava presso i luoghi oggetto di stima, per espletare il suddetto mandato. Ivi giunto era presente solo parte esecutata nella persona di XXXXX lo identificato tramite doc. di identità n.CA29276IO.

Lo scrivente esperiva le opportune e necessarie indagini tecniche ed economiche all'Agenzia delle Entrate di Catania, all'ufficio urbanistico di Giarre, al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato affidatogli.

Le risultanze ottenute sono rassegnate nel presente elaborato, corredate dalla documentazione necessaria .



Procedura Esecutiva Immobiliare n°742/2021 R.G.

## **2 - RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO**

### **A - Identificazione dei beni**

- Autorimessa sita in Giarre (CT) F.53 part.lla 343 sub.8 natura C6 consistenza 129 mq in via della Regione n.32 piano T;

- Lastrico solare sito in Giarre (CT) F.53 part.lla 343 sub.14 natura F5 consistenza 69 mq in via della Regione n.30 piano Terzo.

Entrambi in ditta: XXXXXX nata il XXXXX a Catania C.F. XXXXXXXX nuda proprietà in regime di separazione dei beni, XXXX nato a Giarre (CT) C.F. XXXXXXXXX usufrutto 1/1 in regime di separazione dei beni.

I beni sopramenzionati si trovano in un unico corpo di fabbrica composto da tre elevazioni fuori terra. Strutturalmente il fabbricato è formata da telai in c.a. e tompanature in laterizio. I beni sono agibili .

Si evidenzia che gli esecutati XXXX e XXXXXXX detengono insieme la piena proprietà degli immobili per cui nella valutazione di stima si terrà conto della piena proprietà.

### **B – Correttezza dei dati riportati nell’atto di pignoramento**

Si certifica la correttezza dei dati riportati nell’atto di pignoramento.

### **C – D Proprietà dei beni - Provenienza**

Per i beni pignorati di cui all’atto di pignoramento emesso dal Tribunale di Catania in base alle ricerche effettuate presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Catania - Servizio di Pubblicità Immobiliare si rilevano le seguenti provenienze :

-Immobili-

All' esecutata XXXXXX la quota dell'intero in nuda proprietà in regime di





*Procedura Esecutiva Immobiliare n°742/2021 R.G.*

separazione dei beni, degli immobili Giarre foglio 53 particella 343 Sub 8, particella 343 Sub 14 è pervenuta per atto di donazione accettata del 15/1/2016 numero di repertorio 29.203/15.604 Notaio Micali Sebastiano sede Mascali trascritto il 1/2/2016 numero 3624/2712 da potere di XXXXX nato l'XXXXXXa Giarre codice fiscale XXXXXXXXXXXXche si riserva l'usufrutto generale vitalizio.

A XXXX la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili G iarre foglio 53 particella 343 Sub 8, particella 343 Sub 14 e pervenuta per atto di divisione del 18/4/2012 numero di repertorio 12.591/4874 notaio SgROI Leonarda Antonella sede G iarre trascritto il 26/4/2012 ai numeri 21351/17.507 da potere di XXXXXX nato il XXXXX a G iarre C.F. XXXXXX ,XXXX nato il XXXXX a Catania C.F.XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX nato il XXXXXX a G iarre C.F. XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX nato il XXXXXXXXXXX a G irre C.F. XXXXXXXXXXXX

Divisione di immobili pervenuti ai condividenti in forza di atto di donazione accettata del 25/2/1981 numero di repertorio 20.201/3934 notaio Filippo Patti sede Randazzo trascritto il 26/3/1981 ai numeri 11.824/9568.

Sì segnala atto unilaterale d'obbligo edilizio del 28/2/2012 numero repertorio 1240 notaio Dottor Maurizio Cannavò sede G iarre trascritto il 3/4/2012 e ai numeri 17.709/14.616 a favore di Comune di Giarre sulla quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Giarre foglio 53 particella 343 Sub 8, Sub 9, Sub 10 contro XXXXXXXXXXX nato XXXXX a G iarre codice fiscale XXXXXXXXXXX, XXXXXX nato il XXXXXXXX a Catania C.F. XXXXXXXXXXXX, XXXXX nato il XXXXXXXXXXX a Giarre C.F. XXXXXXXXXXX, XXXXXX nato il XXXXX a Giarre C.F. XXXXXXXXXXX. I signori XXXXX nato l'XXXXXXX8 a Giarre codice fiscale XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX nato il XXXXXXXXXXX a Catania



*Procedura Esecutiva Immobiliare n°742/2021 R.G.*

C.F. XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX nato il XXXXXXXX a Giarre C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX nato il XXXXXX a Giarre C.F. XXXXXXXXXXXX assumono le seguenti obbligazioni: 1) eseguire il suddetto cambiamento di destinazione d'uso dell'immobile in osservanza alle norme di cui al regolamento edilizio con annesso programma di fabbricazione vigente il Comune di Giarre e delle leggi nazionali e regionali 2) vincolare alla relativa destinazione d'uso l'unità immobiliare e più precisamente:- il piano terra delimitato alle lettere a-b-c-d-e-f-g-h-a di area complessiva metri quadri 425,57 destinato al garage; 3) non eseguire fabbricati accessori.

### **E – incompletezza della documentazione**

La documentazione presente agli atti risulta sufficiente al fine di espletare il suddetto incarico.

### **F– Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

Nel ventennio preso in esame, alla data del 15.12.2021, gli immobili hanno formato oggetto le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Iscrizione numero 18.152/1243 del 29/3/2013 ipoteca volontaria** nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario fondiario del 28/3/2013 il numero di repertorio 9343/5916 notaio Galeardi Raffaella sede Riposto a favore di Banca Credito Siciliano società per azioni sede Palermo C.F. 04226470823 contro XXXXXXXXXXXX nato l'XXXXXXXXXXXXX a Giarre codice fiscale XXXXXXXXX capitale euro 73.000,00 totali euro 146.000,00 durata 15 anni. Grava su Giarre foglio 53 particella 343 Sub 8 particella 343 Sub 14;



*Procedura Esecutiva Immobiliare n°742/2021 R.G.*

- **Iscrizione numero 25.934/3310 dell'1 luglio 2019 ipoteca giudiziale** nascente dal decreto ingiuntivo del 28/5/2019 numero di repertorio 4151/2019 messo al Tribunale di Catania sede Catania. A favore di Bancs di Credito Cooperativo di Pachino e sede Pachino (SR) C.F. 00078210895 contro fratelli XXXXX Srl in liquidazione sede Giarre codice fiscale 02769150877 XXXXXXXX nato l'XXXXXXXXXX a Giarre codice fiscale XXXXXXXXX, XXXXXXXXX nato il XXXXX a Giarre C.F. XXXXXXXXX, XXXXXXXXX nato il XXXXXXXX a Giarre C.F. XXXXXXXXX, XXXXXXXXX nato il XXXXXXXX a Giarre (CT) C.F.: XXXXXXXX Capitale euro 263.634,25 totale euro 291.000,00.

Grava su Giarre foglio 64 particelle 576 Sub 4, particella 877 particella 878, Giarre F.51 part.lla 547 -65-66, Giarre F. 26 part.lla 26 sub., Giarre F.26 pert.lla 874-879-882-883-884-885-894, Giarre F.27 part.lla 642 sub.1, Giarre F.60 part.lla 640 sub.1, Giarre F.60 part.lla 488- 563, Piedimonte Etneo F.17 part.lla 342-24, Giarre F. 32 part.lla 511, Giarre F.53 part.lla 343 sub 2-14-8, Giarre F.63 part.lla 302 sub 37, Giarre F.26 part.lla 871-872-876-877-878-880-881-895, Giarre F.54 part.lla 3-401-453, Riposto F.8 part.lla 209-211-213, Giarre F.60 part.lla 325 sub.1-2;

- **Trascrizione numero 56.493/42.692 del 15/12/2021** nascente da verbale di pignoramento immobili del 23/11/2021 numero di repertorio 8888 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Catania sede Catania a favore di Credito Valtellinese S.p.A. sede Sondrio contro XXXXXXXX nato l'1/8/1948 a Giarre codice fiscale XXXXXXXXXXXX ed XXXXXXXX nata il XXXXXXXX a Catania C.F. XXXXXXXXXXXX. grava su Giarre F. 53 part.lla 343 sub. 8-14.



Procedura Esecutiva Immobiliare n°742/2021 R.G.

## **G - Identificazione catastale**

**G.1 -Tabella riassuntiva dei dati catastali per ciascun immobile -**

	FGL.	P.LLA	SUB	PIANO	CAT.	CL.	CONS	SUP.CAT	R.AGR.	R.DOM.	REND.
autorimessa	53	343	8	T	C/6	6	-	129mq	-	-	€ 666,23
lastrico s.	53	343	14	-	F/5	-	-	69 mq	-	-	-

In ditta: XXXXXXXX nata il XXXXXX a Catania C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nuda proprietà in regime di separazione dei beni, XXXXXXXXXXXX nato a Giarre (CT) C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX usufrutto 1/1 in regime di separazione dei beni. Dalle planimetrie catastali in possesso si segnala la difformità catastale del locale autorimessa in quanto è presente sul muro di confine una porta di accesso diretta al vano scala condominiale.

## **H – Destinazione urbanistica**

Considerato che trattasi di immobili già edificati da tempo, non è stato necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica.

## **I – Conformità urbanistica – abusi edilizi**

Si segnala una difformità per l'autorimessa ( F.53 part.IIa 343 sub.8) che scaturisce dalla presenza della porta di accesso diretta al vano scala condominiale. Si quantificano per la regolarizzazione urbanistica e catastale euro 2.500,00 comprensivo di onorario del professionista abilitato.



*Procedura Esecutiva Immobiliare n°742/2021 R.G.*

### **J - Sanatorie e costi**

Per l'immobile presente nella procedura esecutiva pare che non siano presenti istanze di sanatoria/condono edilizio in corso.

### **K - Occupazione dei beni pignorati**

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano non essere occupati.

### **I – Indicazioni per le operazioni di vendita**

Gli immobili oggetto di vendita sono costituiti da una autorimessa e da un lastrico solare posti nel fabbricato sito in Giarre (CT) in via della Regione rispettivamente ai n. civ. 32 ed 30.

I beni sopramenzionati si trovano in un unico corpo di fabbrica composto da tre elevazioni fuori terra. Strutturalmente il fabbricato è formata da telai in c.a. e tompanature in laterizio. I beni sono agibili . Il locale autorimessa e' distinto al N.C.E.U. del Comune di Giarre al Fg 53, part.lla 343 sub 8 sup. 129 mq mentre il lastrico solare è censito catastalmente al Fg. 53 part.lla 343 sub 14 sup.69 mq. L'altezza interna dell'autorimessa è di 4.60 m: si presenta rifinito ma risulta consigliabile effettuare una piccola manutenzione ordinaria. Il lastrico solare si presenta non pavimentato ma rifinito esternamente con guaina impermeabilizzante. Gli immobili distano qualche centinaia di metri dalla piazza principale della frazione ed sono inseriti in un contesto abitativo residenziale.

### **M – Stima del valore dell'immobile**

Per una valutazione delle costruzioni, quanto più aderente alla realtà locale, si fa riferimento a due metodi estimativi: il *metodo sintetico-comparativo A.1* e il *metodo della capitalizzazione del reddito A.2*. Successivamente si procederà mediando i valori ottenuti.



*Procedura Esecutiva Immobiliare n°742/2021 R.G.*

Per entrambi i metodi ci si riferisce alla *superficie residenziale equivalente s.r.e.* in quanto il

**Valore = Superficie res. equivalente\* valore al mq.**

in cui la superficie residenziale equivalente nel caso in oggetto è formata dalla somma della superficie residenziale coperta e di una aliquota dell'area s.n.r..

### **Immobile F.53 part.IIa 343 sub 8 - autorimessa**

Nel caso dell'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Giarre al fg.53 part.IIa 343 sub 8 (autorimessa) si ha:

Sup.res.equivalente autorimessa = 129 mq

### **Immobile F.53 part.IIa 343 sub 14 - lastrico solare**

Nel caso dell'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Giarre al fg.53 part.IIa 343 sub 14 (lastrico solare) si ha:

Sup.res.equivalente lastrico solare = (Superficie residenziale \*0,30 ) = 69 mq x 0,30  
= 20,70 mq

*Sup.res.equivalente = 20,70 mq*

### **A.1 - Metodo sintetico-comparativo corretto con coefficienti di merito**

I valori utilizzati nella seguente stima, sono stati desunti facendo riferimento al valore di mercato per immobili analoghi a quello in oggetto per ubicazione e tipologia. Come valore commerciale unitario, si assume come valore indicativo quello dei dati “ dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari”.

Tale valore viene corretto considerando alcuni coefficienti propri dell'immobile,



*Procedura Esecutiva Immobiliare n°742/2021 R.G.*

denominati coefficienti di merito che tengono conto delle caratteristiche posizionali estrinseche (ubicazione ,contesto sociale,...), delle caratteristiche posizionali intrinseche (panoramicità, esposizione al sole ,..), delle caratteristiche tecnologiche, dello stato di conservazione e del livello di piano.

In riferimento, come detto ai dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari, riferiti al II semestre 2021, relativamente al Comune di Giarre:

### **Caso 1 (autorimessa)**

$$\text{Valore di stima} = \text{Valore immobile} * \text{Coefficiente di merito}$$

Calcolo del valore dell'immobile:

$$\begin{aligned} \text{Valore}_{\text{aut.}} &= \text{Superficie residenziale equivalente} * \text{valore al mq=} \\ &= 129 \text{ mq} * 300 \text{ €/mq} = 38.700,00 \text{ €} \end{aligned}$$

Calcolo del coefficiente di merito:

$$\text{Coefficiente di merito}_{\text{aut.}} = C1 * C2 * C3 * C4 * C5$$

dove:

<b>COEFFICIENTI DI MERITO</b>	<b>IMMOBILE</b>
<b>C1</b> = CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE	1
<b>C2</b> = CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE	1
<b>C3</b> = CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE	1
<b>C4</b> = STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZ.	1
<b>C5</b> = LIVELLO DI PIANO	1

Avendo utilizzato per l'immobile in oggetto un valore che già tiene conto di eventuali coefficienti di merito come la posizione, le rifiniture ecc. ed anche per la zona e tipologia costruttiva pongo i coefficienti di merito pari ad 1, per cui:



Procedura Esecutiva Immobiliare n°742/2021 R.G.

$$\text{Coefficiente di merito}_{\text{aut.}} = C1 * C2 * C3 * C4 * C5 = 1$$

Per cui si ha:

$$\text{Valore}_{\text{aut.}} = 38.700,00 \text{ €}$$

**Caso 2 (lastrico solare)**

$$\text{Valore di stima} = \text{Valore immobile} * \text{Coefficiente di merito}$$

Calcolo del valore dell'immobile:

$$\begin{aligned} \text{Valore}_{\text{last.}} &= \text{Superficie residenziale equivalente} \times \text{valore al mq} = \\ &= 20,70 \text{ mq} * 400 \text{ €/mq} = 8.280,00 \text{ €} \end{aligned}$$

Calcolo del coefficiente di merito:

$$\text{Coefficiente di merito}_{\text{last.}} = C1 * C2 * C3 * C4 * C5$$

dove:

<b>COEFFICIENTI DI MERITO</b>	<b>IMMOBILE</b>
<b>C1</b> = CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE	1
<b>C2</b> = CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE	1
<b>C3</b> = CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE	1
<b>C4</b> = STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZ.	1
<b>C5</b> = LIVELLO DI PIANO	1

Avendo utilizzato per l'immobile in oggetto un valore che già tiene conto di eventuali coefficienti di merito come la posizione, le rifiniture ecc. ed anche per la zona e tipologia costruttiva pongo i coefficienti di merito pari ad 1, per cui:

$$\text{Coefficiente di merito}_{\text{last.}} = C1 * C2 * C3 * C4 * C5 = 1$$

Per cui si ha:

$$\text{Valore}_{\text{lastr.sol.}} = 8.280,00 \text{ €}$$





Procedura Esecutiva Immobiliare n°742/2021 R.G.

### A.2 - Metodo della capitalizzazione del reddito

Con detto metodo, il valore dell'immobile si determina in relazione al reddito che può produrre, cioè in riferimento al reddito che è conseguibile all'attualità, dalla locazione dello stesso.

Dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per immobili siti nella zona con caratteristiche e superfici simili a quello in oggetto, si è ricavato:

#### Caso 1 (autorimessa)

Si assume un valore unitario di 3,00 euro/mq/mese che, per l'immobile in questione, consente di determinare:

$$\text{Reddito mensile} = 129 \text{ mq} \times 3,00 \text{ euro/mq/mese} = \text{euro } 387 \text{ €}$$

e per anno:

$$\text{Reddito annuo} = \text{euro } 387 \times 12 \text{ mesi} = 4.644,00 \text{ euro}$$

ed al netto di detrazioni per imposte e tasse, conglobate nella misura del 20 % del

Reddito annuo:

$$\text{Reddito annuo netto} = \text{euro } 4.644,00 \times 80\% = 3.715,20 \text{ euro}$$

Saggio di capitalizzazione  $S = R/V$

R = reddito

S = valore

$$S^* = R^*/V^* = 0,9 \times 12/240 = 0,045$$

$$S^{**} = R^{**}/V^{**} = 1,3 \times 12/360 = 0,043$$

Assunto un saggio di capitalizzazione che può ritenersi pari a  $r = 4,4 \%$ , si ricava il valore reale:

$$V_{\text{aut.}} = \text{euro } 3.715,20 / 0,044 = \text{euro } 84.436,36$$



*Procedura Esecutiva Immobiliare n°742/2021 R.G.*

### **Caso 2 (lastrico solare)**

Si assume un valore unitario di 3,00 euro/mq/mese che, per l'immobile in questione, consente di determinare:

$$\text{Reddito mensile} = 20,70 \text{ mq} \times 3,00 \text{ euro/mq/mese} = \text{euro } 62,10 \text{ €}$$

e per anno:

$$\text{Reddito annuo} = \text{euro } 62,10 \times 12 \text{ mesi} = 745,20 \text{ euro}$$

ed al netto di detrazioni per imposte e tasse, conglobate nella misura del 20 % del

Reddito annuo:

$$\text{Reddito annuo netto} = \text{euro } 745,20 \times 80\% = 596,16 \text{ euro}$$

Saggio di capitalizzazione  $S = R/V$

R = reddito

S = valore

$$S^* = R^*/V^* = 1,3 \times 12/400 = 0,039$$

$$S^{**} = R^{**}/V^{**} = 1,9 \times 12/600 = 0,038$$

Assunto un saggio di capitalizzazione che può ritenersi pari a  $r = 3,85 \%$ , si ricava il valore reale:

$$V_{\text{lastr.}} = \text{euro } 3.715,20 / 0,0385 = \text{euro } 15.484,67$$



Procedura Esecutiva Immobiliare n°742/2021 R.G.

## **ESITO DELLA STIMA**

Mediando i valori ottenuti con i due metodi di stima, per gli immobili siti a Giarre si ottiene :

<b>M.1 – Tabella riassuntiva del valore di stima di ciascun immobile sito a Giarre con due metodi di valutazione ed conseguente valore di stima mediato</b>			
	<i>VALORE DI STIMA 1° METODO</i>	<i>VALORE DI STIMA 2° METODO</i>	<i>VALORE DI STIMA MEDIATO</i>
<i>autorimessa</i>	euro 38.700,00 €	euro 84.436,36	Euro 61.568,18
<i>lastrico solare</i>	euro 8.280,00 €	euro 15.484,67	Euro 11.882,33

Il valore di stima si approssima:

- *Valore di stima autorimessa = € 61.500,00 (sessantunomilacinquecento/00 euro) pari a 476,74 €/mq;*
- *Valore di stima lastrico solare = € 12.000,00 (dodicimila/00 euro) pari a 173,91 €/mq;*
- *Valore di stima Totale = € 73.500,00 (settantremilacinquecento/00 euro).*

### **Riduzione del prezzo di mercato**

La riduzione del prezzo di mercato, nel caso specifico, è composto dalla sommatoria derivante dalla regolarizzazione urbanistica/catastale e dalla riduzione del prezzo di mercato generata dall'*assenza di garanzia del bene venduto*.



Procedura Esecutiva Immobiliare n°742/2021 R.G.

### **1) Regolarizzazione urbanistica e catastale**

La regolarizzazione urbanistica e catastale incide sul valore del locale autorimessa per euro 2.500,00 per cui:

- *Valore di stima autorimessa = € 59.000,00 (cinquantanovemila/00 euro) pari a 457,36 €/mq;*

### **2) Assenza di garanzia per vizi del bene venduto**

E' necessario tener conto della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto che incide, per gli immobili in oggetto, in misura del 15% del valore di stima .Più precisamente per ciascuno immobile si ha:

*1.a) Valore di stima autorimessa = € 50.150,00 che si approssima ad*

*Valore di stima autorimessa = € 50.200,00(cinquantamiladuecento/00 euro) pari a 389,14 €/mq;*

*2.b) Valore di stima lastrico solare = € 10.200,00 che si approssima ad*

*Valore di stima autorimessa = € 10.000 (diecimila/00 euro) pari a 144,92 €/mq;*

### **N - Possibilità di vendita in più lotti**

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile di cui trattasi nonché della consistenza, è possibile la vendita in due lotti distinti.

### **O - Documentazione fotografica e catastale**

Si confronti l'Allegato Fotografico e catastale.

### **P - Bene indiviso**

Il pignoramento, considerando entrambi gli esecutati, colpisce l'intera proprietà degli immobili, in quanto gli esecutati XXXXXXXX e XXXXXXXX detengono insieme la piena proprietà.



*Procedura Esecutiva Immobiliare n°742/2021 R.G.*

**Q - Presenza di più beni pignorati in quota**

Non sono presenti più beni pignorati in quota.

**3- CONCLUSIONI**

Il sottoscritto, nella certezza di avere svolto con onestà il mandato affidatogli, ha determinato quanto sopra in base a considerazioni obiettive ed al ragionamento razionale, secondo scienza e coscienza, con esattezza e diligenza, al fine di far conoscere al Giudice la verità. La presente relazione composta da n. 22 (ventidue) pagine dattiloscritte viene depositata presso la Cancelleria della Sesta Sezione del Tribunale Civile di Catania, unitamente ai seguenti atti allegati.



*Procedura Esecutiva Immobiliare n°742/2021 R.G.*

#### **4 – ALLEGATI**

- Corrispondenza;
- Verbale di sopralluogo;
- Visure e planimetrie catastali ;
- Estratto quotazione Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate di Catania ;
- Album fotografico;
- Rilievo planimetrico;
- Planimetria delle difformità;
- Ricevuta di trasmissione della relazione alle parti.

Acireale, li 23.09.2022

**IL C.T.U.**

***(dott. ing. Mauro Gangemi)***

