

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

PROCEDIMENTO

n. 100/2013 R.G.E.
promosso da Italfondario S.p.a.
contro [REDACTED]

OGGETTO

RELAZIONE TECNICA

IL CTU

Dott. Ing. Salvatore Giorlando
Grammichele, 06/11/2017



RELAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Procedimento n. 100/2013 R.G.E.

Premessa

Il sottoscritto Dott. Ing. Giorlando Salvatore con studio in Grammichele Via Milazzo 232 regolarmente iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Catania al n. 6676 sez. Civile – Ambientale e all'albo dei Consulenti di questo tribunale – è stato nominato consulente tecnico d'ufficio nel procedimento n. 100/2013 R.G.E. promosso da Italfondiaro S.p.a. contro [REDACTED].

Il giuramento di rito è avvenuto all'udienza del 09-11-2016 e in quella sede si è accettato l'incarico di rispondere ai quesiti seguenti:

- 1. Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo, dall'esame degli atti e dai documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;***
- 2. Verifichi la completezza della documentazione cui all'art. 567 c.p.c. e 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 rispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;***
- 3. Verifichi la attuale 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;***



- 4. 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;**
- 5. 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.**
- 6. Accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;**
- 7. Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni o trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento.**
- 8. Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione urbanistica del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;**
- 9. Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento etc.). Il G.E da' atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice;**
- 10. Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene con quella contenuta nel pignoramento evidenziando, e indichi, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento nel pignoramento, pur non rispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;**
- 11. 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 amministrativi. 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;

- 12. 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, sesto comma della legge n.47/1985 o dell'art.46, quinto comma D.P.R. 380/01, e chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/01, indicando, previa assunzioni delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e 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 da parte degli Enti Pubblici territoriali allegando copia delle stesse;**
- 13. Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;**
- 14. Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**
- 15. 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'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;**



- 16. Dica, qualora l'immobile sia pignorato solo pro quota: a) se esso sia divisibile in natura e proceda in questo caso alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento; b) proceda in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.557 c.p.c. e dall'art.846 c.c. e dalla legge 3/6/1940 n.1078; c) fornisca, altresì, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise;**
- 17. Elenchi ed individui i beni, evidenziando, tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali, ad esempio, la tipologia di ciascun immobile (ad esempio, casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (per esempio, superficie, destinazione d'uso, numero vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);**
- 18. Indichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;**
- 19. Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria.**
- 20. Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un 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;**
- 21. Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna, ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati.**
- 22. Verifichi, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica, e, in caso positivo, provveda**



Risposta ai quesiti.

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

I beni pignorati, di piena ed unica proprietà pervenuti per successione legittima in morte della madre [REDACTED], del sig. [REDACTED] a Ragusa (RG), C.F.: [REDACTED], a seguito della variazione del Foglio Catastale del Comune di Mazzarrone dall'identificativo n.4 all'attuale Foglio n.308, consistono in:

- 1) Catasto Fabbricati Comune di Mazzarrone: **Fg. 308 part. 641 sub.1**, cat: C/6, classe 2; consistenza 47 mq, rendita euro 58,26, Via Cirenaica n. sn, piano S1, in ditta Iacono Emanuela nata a Ragusa il 02/12/1918 (proprietà par 1000/1000 bene personale); Costituzione del 26/10/2004 protocollo n.CT0318061 in atti dal 26/10/2004 Registrazione: Costituzione (n.3655.1/2004)
- 2) Catasto Fabbricati Comune di Mazzarrone: **Fg. 308 part. 641 sub.2**, cat: C/6, classe 5; consistenza 34 mq, rendita euro 70,24, Via Cantù n. sn, piano T, in ditta Iacono Emanuela nata a Ragusa il 02/12/1918 (proprietà par 1000/1000 bene personale); Variazione del 16/12/2004 protocollo n.CT0379794 in atti dal 16/12/2004 Variazione per Modifica Identificativo (n.30418.1/2004)
- 3) Catasto Fabbricati Comune di Mazzarrone: **Fg. 308 part. 641 sub.3**, cat: A/2, classe 5; consistenza 14 vani, superficie catastale totale 276 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 262 mq, rendita euro 723,04, Via Cantù n. sn, piano S1-T-1-2, in ditta Iacono Emanuela nata a Ragusa il 02/12/1918 (proprietà par 1000/1000 bene personale); Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie, notifica n.CT0062935/2005, classamento proposto e rettificato (d.m. 701/94).

I suddetti immobili da quanto emerge dalla visura catastale (estratto di mappa) della part.641, a cui appartengono, confinano:

A nord-est con la part.Illa 32; a Sud-Est con Via Cirenaica e ad Ovest con Via Cantù.



I dati relativi al bene immobile, così come sopra indicati, corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento immobiliare allegato al fascicolo della procedura esecutiva.

Bisogna provvedere alla voltura dei beni sopra elencati.

2. Verifichi la completezza della documentazione cui all'art. 567 c.p.c. e 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 rispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

La documentazione e i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono completi e corretti. L'unico dato variato è l'identificativo del Foglio catastale da n.4 al n. 308.

Visura Catastale

- 1) Catasto Fabbricati Comune di Mazzarrone: **Fg. 308 part. 641 sub.1**, cat: C/6, classe 2; consistenza 47 mq, rendita euro 58,26, Via Cirenaica n. sn, piano S1, in ditta Iacono Emanuela nata a Ragusa il 02/12/1918 (proprietà par 1000/1000 bene personale); Costituzione del 26/10/2004 protocollo n.CT0318061 in atti dal 26/10/2004 Registrazione: Costituzione (n.3655.1/2004)
- 2) Catasto Fabbricati Comune di Mazzarrone: **Fg. 308 part. 641 sub.2**, cat: C/6, classe 5; consistenza 34 mq, rendita euro 70,24, Via Cantù n. sn, piano T, in ditta Iacono Emanuela nata a Ragusa il 02/12/1918 (proprietà par 1000/1000 bene personale); Variazione del 16/12/2004 protocollo n.CT0379794 in atti dal 16/12/2004 Variazione per Modifica Identificativo (n.30418.1/2004)
- 3) Catasto Fabbricati Comune di Mazzarrone: **Fg. 308 part. 641 sub.3**, cat: A/2, classe 5; consistenza 14 vani, superficie catastale totale 276 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 262 mq, rendita euro 723,04, Via Cantù n. sn, piano S1-T-1-2, in ditta Iacono Emanuela nata a Ragusa il 02/12/1918 (proprietà par 1000/1000 bene personale); Variazione del 09/11/2015 inserimento



in visura dei dati di superficie, notifica n.CT0062935/2005, classamento proposto e rettificato (d.m. 701/94).

Nota di Trascrizione

NOTA DI TRASCRIZIONE (reg. gen. 39757, reg. part. 32594 del 15/07/2013)

Tribunale di Caltagirone, Atto Giudiziario del 24/05/2013 n.rep. 476.

Immobile n.1: Comune di Mazzarrone, Catasto fabbricati, Foglio 4 Particella 641 sub.1;

Immobile n.2: Comune di Mazzarrone, Catasto fabbricati, Foglio 4 Particella 641 sub.2;

Immobile n.3: Comune di Mazzarrone, Catasto fabbricati, Foglio 4 Particella 641 sub.3;

Si precisa che gli immobili sono individuati al catasto al foglio 308 (ex 4) particella 641 sub 1,2,3.

A favore: INTESA SAN PAOLO SPA sede TORINO (TO) codice fiscale 00799960158;

Contro: [REDACTED]
[REDACTED].

3. Verifichi la attuale 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;

Dal estratto per riassunto dell'atto di matrimonio richiesto al Comune di Mazzarrone (CT), servizi demografici, si evince che gli sposi [REDACTED] hanno scelto il regime della comunione dei beni.

I beni censiti al catasto fabbricati del comune di Mazzarrone al Foglio 380 Particella 641 Sub. 1, 2 e 3 risultano di proprietà per 1/1 di [REDACTED] pervenuti per successione legittima in morte della madre [REDACTED].

4. Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla date del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti.



5. 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.

Nel presente caso, la documentazione risulta essere completa; a meno della voltura della successione legittima in morte di [REDACTED] nata il 02/12/1918 a Ragusa [REDACTED], che di fatto ancora risulta come unica proprietaria dell'immobile oggetto di stima, in visura. Si consiglia a tale scopo di regolarizzare il tutto prima di procedere alla completa alienazione del bene.

6. Accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;

I beni immobili in fase di pignoramento risultano accatastati.

7. Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni o trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento.

Trascrizione n. reg. gen.39757 reg. part. 32594 presentazione n. 22 del 15/07/2013 nascente da atto giudiziario del 24/05/2013 n. 476 – Atto esecutivo o cautelare 726 verbale di pignoramento immobili,

A favore di INTESA SAN PAOLO S.P.A – Torino (elezione di domicilio non indicata in nota)

Contro: [REDACTED]



8. Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione urbanistica del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

Attraverso l'attestato rilasciato dal responsabile dell'area gestione territorio, ufficio urbanistica, del comune di Mazzarrone si deduce che l'immobile sito in Mazzarrone tra via Cirenaica e via Cantù, distinto in catasto al foglio 308 (ex 4) particella 641 sub. 1, 2 e 3, ricade in zona "C" aree residenziali di recente e futura edificazione.

9. Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento etc.). Il G.E da' atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice;

Gli Immobili oggetto di provvedimento esecutivo sono collocati nell'immediata periferia del comune di Mazzarrone in un'area a valenza residenziale; tale collocazione infatti, come emerso dagli atti allegati, risulta essere prevista nello strumento urbanistico vigente, come zona "C" "Aree residenziali di recente e futura edificazione"; precisamente i suddetti, sono situati all'angolo tra via Cantù e Via Cirenaica, con accesso principale in Via Cantù al n. 45 ed accesso secondario in via cirenaica al n.3

I beni in esame, sono collocati in uno stabile che presenta una struttura portante in cemento armato, e che si sviluppa in altezza per 4 piani fuori terra, comprendente: P.T., Piano 1, Piano 2, Piano 3, su quest'ultimo piano giace un' ampliamento della superficie calpestabile non in regola con le norme Urbanistico- Edilizie che può essere annoverata tra la categoria delle superfici a veranda.

Ogni piano è formato da 1 unità immobiliare avente accesso autonomo; dalle scale di comunicazione



Il Fabbricato è in uno stato di conservazione parzialmente buono, con la presenza di piccoli stati di degrado interno ed esterno localizzati in punti specifici non di rilevante importanza ai fini della valutazione; inoltre lo stabile non è dotato ascensore.

L'ingresso principale a tutti gli immobili oggetto di pignoramento, è posto su via Cantù al n. 43-45 dove, tramite una scalinata si accede al pianerottolo ove sono ubicati gli accessi così suddivisi: al n. 43 Accesso ai piani superiori; ed al num 45 accesso al piano terreno.

Il piano terra inoltre presenta l'accesso ai box auto di tutto l'immobile (garage) rispettivamente corrispondenti al Foglio 4 part. 641 sub 2 accessibile dall'esterno da via Cantù e dall'interno invece tramite una scala di collegamento con l'unità immobiliare avente accesso al num. 45.

Il suddetto garage adiacente all'unità immobiliare a piano terra, presenta un collegamento verticale al piano sottostante definito "seminterrato", tramite una scala a chiocciola, adibito all'alloggiamento delle riserve d'acqua di tutto lo stabile; per questo motivo in pianta catastale è definito come "locale serbatoi" di pertinenza di tutti gli alloggi ai piani superiori.

Dall'incrocio tra via Cantù e via Cirenaica si accede esclusivamente dall'esterno attraverso una rampa carrabile, al garage sito al piano seminterrato ed adiacente al suddetto "locale Serbatoi". Questo garage censito come Part. 641 sub 1, è areato ed illuminato da lucernari nastriformi che si estendono lungo la parete su via Cantù. All'interno del garage, vi è allocato anche un doppio servizio areato ed illuminato da aperture disposte su via Cantù.

Lo stato interno dei luoghi inerenti ai garage ed ai box auto si presentano adatti alla funzione ricoperta di box auto e non presentano particolari degradi.

L'alloggio al piano terra è così distribuito: si accede alla zona soggiorno pranzo, con la presenza di aperture sul prospetto di via Cantù, comunicante nella parte sud con la cucina avente come superficie illuminante, una porta finestra che permette inoltre l'accesso a tale ambiente anche da via Cirenaica al num. 3. In questo ambiente è presente una porta di comunicazione con l'area interna di accesso del civico num. 43 e delle suddette scale di accesso ai piani superiori.

Dal suddetto soggiorno si accede ad est ad un disimpegno che prevede l'accesso alla camera da letto disposta a sud adiacentemente alla cucina; ed a nord all'unico bagno di



servizio. Dallo stesso disimpegno si accede al suddetto garage avente accesso da via Cantù.

L' alloggio presenta una pavimentazione standard in gres porcellanato, infissi doppi in legno.

Dal civico 43 si accede alla scala di collegamento verso i piani superiori. L'elemento verticale di collegamento è composto da rampe interrotti dai pianerottoli di accesso alle altre unità immobiliari superiori. Inoltre, ogni pianerottolo presenta un'apertura finestrata, sul prospetto di via Cantù. Tale scala presenta un rivestimento in marmo nero (granito) e un passamano in legno levigato e lucidato.

Arrivati al piano primo tramite un pianerottolo, si accede all'ambiente soggiorno - pranzo dell'alloggio situato al piano, disposto nella parte nord dell'edificio, come il piano sottostante, e si estende da nord a Sud. A Nord Presenta un apertura su un ballatoio (balcone) su via Cantù ed a sud un' apertura su un balcone nel prospetto di via Cirenaica. La pavimentazione è in marmo nero lucido e gli infissi in legno massello compreso anche il portone di ingresso. Dal soggiorno si accede al disimpegno nella parte est da cui è possibile accedere alla zona notte composta da due stanze singole nella parte sud ed una matrimoniale nella parte nord; alla fine del disimpegno è possibile accedere al ripostiglio. E' presente un unico bagno che serve la zona notte e la zona giorno situato in adiacenza al soggiorno pranzo ed accessibile esclusivamente dal disimpegno. L'alloggio presenta regolare pavimentazione in marmo, porte in legno, impianto elettrico, citofonico e di climatizzazione in più ambienti.

Continuando a salire verso il secondo ed ultimo piano dello stabile, si accede dall'ultimo pianerottolo di accesso all'unità immobiliare del piano secondo.

Come il sottostante immobile, tramite un portone in legno massello si accede all'ambiente Soggiorno – Pranzo che presenta una apertura finestrata (porta- finestra) sul balcone del prospetto nord di via Cantù al piano secondo. A tale ambiente è adiacente un ambiente non censito, presumibilmente associabile ad una veranda, che estende la zona giorno nella parte est dell'edificio al piano suddetto. Tale ambiente inoltre copre la superficie quasi totalmente del terrazzo calpestabile, previsto in planimetria catastale ed è formato da tamponature in mattoni forati e struttura portante in legno lamellare, areato e illuminato da elementi trasparenti in vetro nella parte soprastante. Nella parte sud dell'alloggio è



presente la zona notte alla quale si accede dall'ambiente soggiorno pranzo suddetto, è illuminato da una portafinestra che permetto l'accesso esterno al balcone situato al piano secondo sul prospetto di via Cirenaica. Adiacente a tale ambiente è situato l'unico servizio igienico – bagno dell'alloggio che serve sia la zona notte che la zona Giorno ed alla quale si accede dall'ambiente soggiorno.

L'alloggio presenta regolare pavimentazione in marmo, porte in legno, impianto elettrico, citofonico e di climatizzazione in più ambienti.

10. Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene, (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento nel pignoramento, pur non rispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

La descrizione dei beni indicati nel “pignoramento è corretta e consente la loro univoca individuazione. precisando che: che gli immobili sono individuati al catasto al foglio 308 (ex 4) particella 641 sub 1,2,3, a causa di una variazione d'ufficio dell'identificativo particellare.

Si allegano visure catastali storiche del 06/11/2017

11. 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 amministrativi. 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.



Per i beni oggetto del procedimento esecutivo non si identificano irregolarità con le vigenti norme Urbanistico – Edilizie; si è però rilevata la presenza di un ambiente non in regola con le norme urbanistiche in quanto autocostruito, successivamente all'ultimo piano dello stabile, assimilabile ad una veranda. Tale ambiente deve essere regolarizzato tramite il pagamento dell'oblazione prevista per tale abuso, nei limiti e con le caratteristiche consentite dalla normativa di riferimento; per un massimo di 25 mq. La restante parte non può essere sanata, in quanto nessuna normativa attualmente in vigore prevede la sanatoria di tale intervento arbitrario. Si consiglia a tale proposito la messa a norma dell'ambiente in questione e descritto in precedenza.

La costruzione risale agli inizi degli anni '80 ed è stata completata allo stato attuale nel ventennio successivo.

I provvedimenti autorizzatori in ordine cronologico sono:

- Concessione edilizia con contributo del comune di Mazzarrone prot. N. 3654 – registro concessioni N. 657 del 25/09/1984 data di pubblicazione comunale; con nota di trascrizione pubblicata il 6 Nov. 1984 al N. 42762 d'Ordine e N. 04695 reg. particolare. Notificata il 18/01/1985
- Concessione edilizia con contributo del comune di Mazzarrone prot. N. 198 – registro concessioni n. 828 del 05/05/1987 data di pubblicazione comunale; con nota di trascrizione pubblicata 08/05/1987 al N. 19574 d'ordine e N. 13762 reg particolare.
- Per le suddette opere abusive in terrazza, non sono state presentate domande di condono e/o sanatoria.

12. 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, sesto comma della legge n.47/1985 o dell'art.46, quinto comma D.P.R. 380/01, e chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/01, indicando, previa assunzioni delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione),



quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e 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 da parte degli Enti Pubblici territoriali allegando copia delle stesse;

L'opera abusiva in questione presente all'ultimo piano non può essere sanata con le norme previste in quesito, per tale motivo deve essere demolita interamente e regolarizzata nella configurazione di veranda con opere precarie.

Tale operazione prevede il costo di demolizione e ricostruzione pari a circa 6000€ ed un costo a titolo di oblazione pari a 50€/mq per un max di 25 mq. Tramite la presentazione di una scia avente un costo tecnico di 1500€.

13. Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria, ma esclusiva proprietà.

14. Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Le spese fisse relative alla gestione dell'immobile non sono di carattere condominiale, ma relative a quanto dovuto alle varie tassazioni ordinarie quali I.M.U. se dovuta, T.A.R.S.U. e necessità primarie quali, ENEL, S.I.E. l'immobile allo stato attuale non necessita di interventi di manutenzione straordinaria.

15. 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'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

L'immobile risulta allo stato attuale occupato dalla ditta debitrice, lo stesso non risulta vincolato né da contratti di affitto e/o di locazione;

16. Dica, qualora l'immobile sia pignorato solo pro quota: a) se esso sia divisibile in natura e proceda in questo caso alle formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento; b) proceda in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.557 c.p.c. e dall'art.846 c.c. e dalla legge 3/6/1940 n.1078; c) fornisca, altresì, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise;

L'immobile pignorato non è pro-quota in quanto presenta Diritti di piena proprietà 1/1 e per conto del sig. ██████████ in regime di comunione dei beni.

Si procede alla formazione dei seguenti lotti.

LOTTO N. 1

Tutti i diritti spettanti sull'immobile sito in Mazzarrone (CT) in Via Cirenaica SN., dell'estensione di metri quadrati quarantasette; censito al N.C.E.U. al foglio 308, part. 641 sub 1 cat: C/6 classe 5 Piano S1.

LOTTO N. 2

Tutti i diritti spettanti sull'immobile sito in Mazzarrone (CT) in Via Cantù, SN., dell'estensione di metri quadrati trentaquattro; censito al N.C.E.U. al foglio 308, part. 641 sub 2 cat: C/6 classe 5; Piano T.

LOTTO N. 3

Tutti i diritti spettanti sull'immobile sito in Mazzarrone (CT) tra Via Cantù n. 45 e via Cirenaica n. 3, dell'estensione di metri quadrati duecentosettantasei; censito al N.C.E.U. al foglio 308, part. 641 sub 3 cat: A/2; S1, piano Terra, piano Primo, piano Secondo.



Tramite 2 frazionamenti si procede alla divisione nei seguenti sotto-lotti:

Lotto n. 3.1

Tutti i diritti spettanti sull'immobile sito in Mazzarrone (CT) tra Via Cantù n. 45 e via Cirenaica n. 3, dell'estensione di metri quadrati 60, censito al N.C.E.U. al foglio 308, part. 641 sub ___ cat: A/2; piano terra (dopo Frazionamento)

Lotto n. 3.2

Tutti i diritti spettanti sull'immobile sito in Mazzarrone (CT) Via Cantù n. 43 dell'estensione di metri quadrati 101, censito al N.C.E.U. al foglio 308, part. 641 sub ___ cat: A/2; piano Primo (dopo Frazionamento)

Lotto n. 3.3

Tutti i diritti spettanti sull'immobile sito in Mazzarrone (CT) Via Cantù n. 43 dell'estensione di metri quadrati 84, censito al N.C.E.U. al foglio 308, part. 641 sub ___ cat: A/2; piano Secondo (dopo Frazionamento)

17. Elenchi ed individui i beni, evidenziando, tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali, ad esempio, la tipologia di ciascun immobile (ad esempio, casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (per esempio, superficie, destinazione d'uso, numero vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);

I beni oggetto di pignoramento si compongono di 3 lotti: 3 appartamenti per civile abitazione disposti su 3 livelli fuori terra in un unico lotto, in ottimo stato di conservazione e perfettamente abitabili, dell'estensione di 14 vani; e 2 garage di 47 e 36 mq, di uno stabile in cemento armato, sito tra via Cirenaica e Via Cantù.



18. Indichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Non esistono vincoli di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dell'immobile stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno opponibili all'acquirente;

19. Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria.

I beni oggetto della presente stima si distinguono in 3 Lotti siti in uno stabile itra via Cirenaica n. 3 e Via Cantù n.45.

Criterio di stima adottato.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato in un regime ordinario di libera concorrenza, cioè di quel valore che, tra i possibili, ha la massima probabilità di segnare il punto di incontro tra la domanda e l'offerta, si è utilizzato il *metodo sintetico-comparativo* attraverso indagini di mercato (cfr. *Pubblicazioni Agenzie Immobiliari*), finalizzate a conoscere i prezzi di vendita di immobili simili nelle zone interessate.

Tali prezzi noti forniranno il valore di mercato teorico più attendibile del bene esaminato, al quale si applicheranno dei coefficienti per tenere conto delle eventuali specificità del caso trattato, ottenendo così il valore di mercato effettivo.

I riferimenti utilizzati, indicazioni metodologiche fornite e curate dall'Agenzia del territorio, convergono nell'impiegare il metro quadro commerciale.

Criteri di misurazione adottati

(pag. 4 dell'Allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI)



“La superficie totale di un siffatto immobile a destinazione residenziale, è data sia dalla superficie commerciale che da quella utile.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo; di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Vengono considerate:

- pertinenze esclusive di ornamento ovvero a servizio indiretto dei vani principali: i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939);
- pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare: le cantine, le soffitte e i locali deposito.

Le precitate pertinenze accessorie sono distinte in:

- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare. Come da indicazioni del manuale OMI non sono stati considerati pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare. Tali locali infatti vanno conteggiati autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso.

Inoltre sia per la determinazione della superficie commerciale che di quella utile non è stata computata:

- la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m. 1,50;
- Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, solo se non fruibili.



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.

Inoltre non vengono aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative a:

- *scale, pianerottoli e ballatoi comuni;*
- *aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da*
- *terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;*
- *appartamento del portiere (u.i. autonoma) e locali di guardiana;*
- *stradine private di accesso all'edificio;*
- *locali tecnici o locali di deposito comuni;*
- *sala riunione condominiale;*
- *spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedi, ecc)*
- *giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.*

N.B.: gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento”.

Misurazione

Di seguito sono riportati i criteri adottati per la misurazione dell'immobile oggetto della presente relazione. Il riferimento principale è quello riportato nei paragrafi 5 – 9 dell'Allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI.

Tale riferimento è stato adottato per omogeneità delle modalità di rilevazione dei dati di partenza, infatti tra i valori di mercato presi in considerazione nel procedimento di stima del più probabile valore di mercato dell'immobile periziato ci sono sempre quelli forniti dall'Osservatorio del mercato immobiliare.

Superficie commerciale

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;



- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

“a) vani principali e accessori diretti La misura dei vani principali e degli accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne – perimetrali - (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare.

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie Omogeneizzata.

- a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare
Superficie scoperta:

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:



- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 20% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a mq. 25;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
 - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Misurazione Superficie Utile

Secondo tali Indicazioni, nel mercato immobiliare la superficie utile viene utilizzata, per consuetudine, nella determinazione del valore locativo degli immobili, mentre per le compravendite si parla o di superficie utile lorda o superficie commerciale; inoltre i valori di mercato espressi in €/mq riportati dalla Banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare sono riferiti alla superficie utile lorda per le compravendite e per le locazioni a quella utile netta.

Modalità di misurazione delle superfici

Modalità di misurazione delle superfici:

- Superficie utile lorda: si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie.



- Superficie utile netta: si misura al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne.

Modalità di misurazione delle pertinenze:

- Pertinenze esclusive di ornamento: Per la determinazione della superficie utile delle pertinenze esclusive e per il calcolo della superficie omogeneizzata, valgono le medesime regole viste nel paragrafo precedente.
- Pertinenze esclusive accessorie: Per la misurazione della superficie delle pertinenze esclusive e per il calcolo della superficie omogeneizzata valgono i medesimi criteri utilizzati nel paragrafo precedente.

Consistenza Immobiliare:

Lotto 1: Autorimessa via Cirenaica

Superficie Commerciale		Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie omogeneizzata
Superficie vani principali ed accessori diretti	mq 47	100%	mq 47
Superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento Giardini ed aree di pertinenza per ogni lotto.	mq	15% fino a 25mq, eccedenza al 5%	
		TOTALE	mq 47



Lotto 2: Garage Via Cantù

Superficie Commerciale		Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie omogeneizzata
Superficie vani principali ed accessori diretti	mq 34	100%	mq 34
Superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento Giardini ed aree di pertinenza per ogni lotto.	mq	15% fino a 25mq, eccedenza al 5%	
		TOTALE	mq 34

Lotto 3.1: Alloggio Piano Terra

Superficie Commerciale		Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie omogeneizzata
Superficie vani principali ed accessori diretti	mq 60	100%	mq 60
Superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento Giardini ed aree di pertinenza per ogni lotto.	mq	15% fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%	
Superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento.	mq	30% fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%	



Balconi e lastrici solari			
		TOTALE	mq 60

Nella tabella che segue, sono stati riportati i mq utili netti dei singoli ambienti che costituiscono il Lotto N.3.1, come indicati nella planimetria allegata.

Denominazione ambiente	Superficie utile netta
Ingresso	-----
Cucina	12,60 mq
Soggiorno	17.15 mq
Letto	13.35 mq
Wc	5.70 mq
Disimpegno	1.60 mq
Superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento (balcone + giardino)	0.0 mq
Totale	<u>48,4</u>

Lotto 3.2: Alloggio Piano Primo

Superficie Commerciale		Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie omogeneizzata
Superficie vani principali ed accessori diretti	mq 101	100%	mq 101
Superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento	mq	15% fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%	
Giardini ed aree di			



pertinenza per ogni lotto.			
Superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento. Balconi e lastrici solari	mq 22	30% fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%	mq 6.6
		TOTALE	mq 107,6

Nella tabella che segue, sono stati riportati i mq utili netti dei singoli ambienti che costituiscono il Lotto N.3.1, come indicati nella planimetria allegata.

Denominazione ambiente	Superficie utile netta
Soggiorno	22,10 mq
Cucina	18.70 mq
Letto	8.65 mq
Letto	8.90 mq
Ripostiglio	1.40 mq
Letto	14.65 mq
Wc	6.90 mq
Corridoio	4.00 mq
Superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento (balcone + giardino)	8.34 mq
Totale	<u>93.64</u>



Lotto 3.3: Alloggio Piano Secondo

Superficie Commerciale		Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie omogeneizzata
Superficie vani principali ed accessori diretti	mq 84	100%	mq 84
Superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento Giardini ed aree di pertinenza per ogni lotto.	mq	15% fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%	
Superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento. Balconi e lastrici solari	mq 33,40	30% fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%	mq (7.5+0,84) =8,34
		TOTALE	mq 92,34

Denominazione ambiente	Superficie utile netta
Soggiorno	23.00 mq
Cucina	27.70 mq
Wc	7.90 mq
Letto	13.50 mq
Superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento (balcone + giardino)	8.34 mq
Totale	<u>80.44</u>



Stima del valore di mercato degli immobili in oggetto

Posto che il valore di un bene economico dipende dallo scopo ossia che di uno stesso bene si possono effettuare giudizi di valore diversi in ragione delle destinazioni e degli impieghi, lo scopo è quindi elemento preliminare e indispensabile della stima poiché a partire da questo si determina l'aspetto economico del bene oggetto di stima.

Operazione preliminare è, quindi, indicare la ragione della stima.

Nei casi in oggetto lo scopo è determinare il più probabile valore di mercato all'attualità (Ottobre 2017) che si verificherà in una futura compravendita dell'immobile oggetto della presente stima; vendita, da effettuarsi in 3 lotti, nello stato di fatto e di diritto in cui i compendi si trovano, ivi compresi i vincoli locativi in essere.

Il valore di mercato (Vm), rappresenta la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico.

In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

Criteri e metodologia estimativa applicata.

Come appena anticipato, il criterio di stima che si adatterà pertinente allo scopo della stima che si sta effettuando è il valore di mercato. Questo insieme ai valori di costo, rappresentano il primo criterio di stima da cui poi discendono successivamente, attraverso varie elaborazioni, tutti i criteri in uso.

Al valore di mercato (Vm) si perviene attraverso la valutazione della domanda e dell'offerta del medesimo bene. Occorre, quindi, costruire una serie di prezzi per beni analoghi a quello oggetto di stima e per mezzo di adeguate comparazioni riusciremo ad arrivare a un prezzo, il più probabile valore di mercato. Tale valore non è equivalente al valore di mercato, perché trattandosi di un giudizio di stima basato su ipotesi raccolte da un perito, non è un dato certo e inconfutabile, ma va classificato come il più probabile valore, cioè tenuto conto dei parametri adottati per il bene oggetto di stima, dei principi dell'estimo analizzati e scelta la comparazione di mercato, come criterio, il valore a cui si perviene è quello a cui perverrebbero anche altri periti in caso di valutazione analoga.



La formula del valore di mercato è data da:

$$V_m = f(D, O)$$

D= domanda del bene

O= offerta del bene

V_m= valore di mercato.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq, è possono far riferimento alla superficie utile netta (N) ovvero Lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile: Ottimo, Normale, o Scadente.

Orbene, confrontando i dati dell'agenzia delle entrate con quelle del borsino immobiliare e di fonti dirette locali, si prospetta quanto segue in tabella:

Abitazioni Civili

Fonte:	Valore medio
Agenzia delle entrate	560 €/mq
Borsino immobiliare (fonte indiretta)	526 €/mq
Fonte diretta	510 €/mq

Per le autorimesse invece:

Fonte:	Valore medio
Agenzia delle entrate	310 €/mq
Borsino immobiliare (fonte indiretta)	278 €/mq
Fonte diretta	275 €/mq



Considerato che:

- tutti i borsini sono elaborati principalmente a partire dai valori di compravendita dichiarati in sede di stipula;
- con l'entrata in vigore delle nuove norme in materia di compravendita sono cambiate le regole e le relative convenienze per l'acquisto tra privati degli immobili a destinazione abitativa e oggi di norma nel contratto di compravendita si dichiara il reale valore d'acquisto;
- che per il Comune di Mazzarrone, come per molti altri comuni, molti borsini forniscono prezzi di riferimento e ci sono studi accreditati sull'andamento del mercato immobiliare e pertanto per lo stimatore ci sono molti margini per elaborare una valutazione critica di tali prezzi;

Il sottoscritto, per la stima degli immobili oggetto, ritiene che i valori delle fonti dirette ed indirette possono essere presi a riferimento.

Dopo aver fatto la media dei suddetti valori tabellati si avranno i valori di mercato dei lotti:

$Vm = \text{Valore (medio) (€/mq)} * \text{Sup. Comm.}$

Lotto N.1: Autorimessa Via Cirenaica

Sup. Comm.	Media dei Valori Medi	Vm
47 mq	288 €/mq	13536 €

Lotto N.2: Autorimessa Via Cantù

Sup. Comm.	Media dei Valori Medi	Vm
34 mq	288 €/mq	9792 €

Lotto N.3.1: Alloggio Piano terra

Sup. Comm.	Media dei Valori Medi	Vm
60 mq	532 €/mq	31920 €



Lotto N.3.2: Alloggio Piano Primo

Sup. Comm.	Media dei Valori Medi	Vm
107,6 mq	532 €/mq	57243.2 €

Lotto N.3.3: Alloggio Piano Secondo

Sup. Comm.	Media dei Valori Medi	Vm	Costo di adeguamento veranda	Valore Attuale Allo stato di fatto
92.34 mq	532 €/mq	49124.88 €	8750 €	40374,88€

Lotto 3 unico

Sup. Comm.	Media dei Valori Medi	Vm	Costo di adeguamento veranda	Valore Attuale Allo stato di fatto
259,94 mq	532 €/mq	138288.08 €	8750 €	129538.08€

Criterio di stima:

Un buon elemento di verifica della veridicità della stima sintetica, ce lo fornisce il raffronto con la stima per capitalizzazione dei redditi.

Stima per capitalizzazione dei redditi

Procedura attraverso cui un flusso di redditi futuri è trasformato in un capitale attuale.

Tale procedura ha due aspetti estremamente importanti:

- **Aspetto economico autonomo** (il valore di capitalizzazione è criterio di stima diverso dal valore di mercato)
- **Procedimento analitico per la determinazione di Vm** (così nell'Estimo urbano)



In generale si applica quando sussistono le seguenti condizioni:

- è possibile prevedere una serie continua di redditi futuri.
- è possibile determinare il saggio di capitalizzazione.
- in sostituzione della stima sintetica.

Il calcolo del Valore di Mercato viene effettuato nel seguente modo:

$$Vm = Rn / r' = (RI - S) / r'$$

Vm = valore dell'immobile

Rn = reddito netto

r' = saggio di capitalizzazione riferito al reddito netto Rn

Il valore di mercato quindi viene calcolato come accumulazione di un reddito presupposto costante (affitto) ed illimitato nel tempo.

Orbene, confrontando i dati dell'agenzia delle entrate con quelle del borsino immobiliare e di fonti dirette locali per le locazioni, si prospetta quanto segue in tabella:

Autorimessa.

Fonte:	Valore medio di affitto
Agenzia delle entrate	1.25 €/mq/mese
Borsino immobiliare (fonte indiretta)	0.84 €/mq/mese
Fonte diretta	1.0 €/mq/mese

Da questi dati si ottiene un valore di affitto medio pari a: 1.03 €/mq/mese

Lotto N.1

Sup. Comm.	Valori Medi	Reddito Lordo RI	S	Reddito Netto Rn
47 mq	1.03 €/mq/mese	$(1.03 \cdot 47 \cdot 12) = 580.92€$	10%	$Rn = RI - S = 580,92 - 58,092 = 522,83€$



Per il calcolo del Vm si è presupposto un r' pari al 3.8% secondo il metodo "Orefice" valutando le caratteristiche posizionali intrinseche ed estrinseche dei lotti.

$$Vm = Rn / r' = 522.83 / 0.038 = 13758.65€$$

Il valore di mercato ottenuto è compatibile con quello ottenuto con la stima sintetica precedentemente usata.

Lotto N.2

Sup. Comm.	Valori Medi	Reddito Lordo RI	S	Reddito Netto Rn
34 mq	1.03 €/mq/mese	$(1.03 \cdot 34 \cdot 12) = 420,24€$	10%	$Rn = RI - S = 420,24 - 42,024 = 378,22€$

Per il calcolo del Vm si è presupposto un r' pari al 3.8% secondo il metodo "Orefice" valutando le caratteristiche posizionali intrinseche ed estrinseche dei lotti.

$$Vm = Rn / r' = 378,22 / 0.038 = 9953,05€$$

Il valore di mercato ottenuto è compatibile con quello ottenuto con la stima sintetica precedentemente usata.

Abitazioni Civili

Fonte:	Valore medio di affitto
Agenzia delle entrate	1.85 €/mq/mese
Borsino immobiliare (fonte indiretta)	1.26 €/mq/mese
Fonte diretta	1.6 €/mq/mese

Da questi dati si ottiene un valore di affitto medio pari a: 1.57 €/mq/mese

Lotto N.3.1: Alloggio Piano Terra.

Per il calcolo del reddito netto Rn si è considerata una spesa pari al 10%, dato il buono stato interno degli alloggi.



Sup. Comm.	Valori Medi	Reddito Lordo RI	S	Reddito Netto Rn
60 mq	1.57 €/mq/mese	$(1.57*60*12)=1130,4\text{€}$	10%	$Rn = RI - S =$ $1130,4 - 113 = 1017,4\text{€}$

Per il calcolo del Vm si è presupposto un r' pari al 3.5% secondo il metodo "Orefice" valutando le caratteristiche posizionali intrinseche ed estrinseche dei lotti.

$$Vm = Rn / r' = 1017,4 / 0.035 = 29.068,57\text{€}$$

Il valore di mercato ottenuto è compatibile con quello ottenuto con la stima sintetica precedentemente usata.

Lotto N.3.2: Alloggio Piano primo.

Per il calcolo del reddito netto Rn si è considerata una spesa pari al 10%, dato il buono stato interno degli alloggi.

Sup. Comm.	Valori Medi	Reddito Lordo RI	S	Reddito Netto Rn
107.60 mq	1.57 €/mq/mese	$(1.57*107.6*12)=2027.2 \text{ €}$	10%	$Rn = RI - S =$ $2027.2 - 202,7 = 1824.48\text{€}$

Per il calcolo del Vm si è presupposto un r' pari al 3.5% secondo il metodo "Orefice" valutando le caratteristiche posizionali intrinseche ed estrinseche dei lotti.

$$Vm = Rn / r' = 1824,48 / 0.035 = 52128,11\text{€}$$

Il valore di mercato ottenuto è compatibile con quello ottenuto con la stima sintetica precedentemente usata.



Lotto N.3.3: Alloggio Piano Secondo.

Per il calcolo del reddito netto Rn si è considerata una spesa pari al 10%, dato il buono stato interno degli alloggi.

Sup. Comm.	Valori Medi	Reddito Lordo RI	S	Reddito Netto Rn
92,34 mq	1.57 €/mq/mese	$(1,57 \cdot 92,34 \cdot 12) = 1739.69€$	10%	Rn = RI - S = 1739.69 - 173.97 = 1565.72€

Per il calcolo del Vm si è presupposto un r' pari al 3.5% secondo il metodo "Orefice" valutando le caratteristiche posizionali intrinseche ed estrinseche del lotto e le caratteristiche di finitura dello stato attuale.

$$Vm = Rn / r' = 1565.72 / 0.035 = 44734.86€$$

Il valore di mercato ottenuto è compatibile con quello ottenuto con la stima sintetica precedentemente usata.

Lotto N. 3 Corpo Unico

Per il calcolo del reddito netto Rn si è considerata una spesa pari al 10%, dato il buono stato interno degli alloggi.

Sup. Comm.	Valori Medi	Reddito Lordo RI	S	Reddito Netto Rn
259.94 mq	1.57 €/mq/mese	$(1,57 \cdot 259,94 \cdot 12) = 4897,27€$	10 %	Rn = RI - S = 4897,27 - 489,73 = 4407,54€



Per il calcolo del Vm si è presupposto un r' pari al 3.5% secondo il metodo "Orefice" valutando le caratteristiche posizionali intrinseche ed estrinseche del lotto e le caratteristiche di finitura dello stato attuale.

$$V_m = R_n / r' = 4407,54 / 0.035 = 125.929.71\text{€}$$

Il valore di mercato ottenuto è compatibile con quello ottenuto con la stima sintetica precedentemente usata.

20. Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un 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;

Dopo tali Valutazioni, si può procedere alla vendita in un unico Lotto;

Lotto generale del valore complessivo di: **152836.08 €** Per il calcolo di tale valore, si è tenuto conto dei valori ottenuti con la stima sintetica.

Si rende noto che è possibile considerare la vendita in lotti separati, predisponendo i lotti come suddivisi sopra; e provvedendo ad un frazionamento del Lotto n. 3 come sopra in lotto 3.1 – lotto 3.2- lotto 3.3.

Si rende noto inoltre che il frazionamento è stato ritenuto accessorio e non necessario per i seguenti motivi:

- Il costo del procedimento frazionatorio risulterebbe eccessivo in riferimento al singolo valore di ogni lotto e abbasserebbe l'appetibilità sul mercato.
- Si consiglia di fare un unico procedimento frazionatorio che renda autonomi gli alloggi suddetti, anche da un punto di vista impiantistico; in modo da fornire le reali condizioni di singola u.i.u.



Lotto N.1: Autorimessa Via Cirenaica

Sup. Comm.	Vm /mq	Vm
47 mq	288 €/mq	13536 €

Lotto N.2: Autorimessa Via Cantù.

Sup. Comm.	Vm /mq	Vm
34 mq	288 €/mq	9792 €

Lotto N.3.1: Alloggio Piano terra

Sup. Comm.	Media dei Valori Medi	Vm
60 mq	532 €/mq	31920 €

Lotto N.3.2: Alloggio Piano Primo

Sup. Comm.	Media dei Valori Medi	Vm
107,6 mq	532 €/mq	57243.2 €

Lotto N.3.3: Alloggio Piano Secondo

Sup. Comm.	Media dei Valori Medi	Vm	Costo di adeguamento veranda	Valore Attuale Allo stato di fatto
92.34 mq	532 €/mq	49124.88 €	8750 €	40374,88€

Lotto N. 3 unico corpo

Sup. Comm.	Media dei Valori	Vm	Costo di	Valore Attuale
------------	------------------	----	----------	-----------------------



	Medi		adeguamento veranda	Allo stato di fatto
259,94 mq	532 €/mq	138288.08 €	8750 €	129538.08€

Questa operazione è possibile per i lotti 1, 2, 3 poiché ogni lotto risulta essere autonomo.

Per il lotto 3 come sopradetto, bisogna effettuare il frazionamento se si vogliono alienare i corpi singoli.

21. Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna, ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati.

Si allega Fascicolo fotografico e planimetrie catastali dei fabbricati appartenenti ai lotti.

22. Verifichi, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica, e, in caso positivo, provveda all'acquisizione o redazione dell'attestazione di prestazione energetica, secondo la normativa vigente in materia.

Si rammenta che in funzione della normativa vigente in materia:

La certificazione energetica si applica a tutte le categorie di edifici di cui all'articolo 3, del Decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, ossia anche Edifici adibiti a residenza e assimilabili... Si sottolinea però che tra le categorie predette dalla suddetta legge non rientrano *box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, ecc. se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico.*

Per tale motivo si precisa che i Lotti 1-2 in quanto autorimessa non hanno l'obbligo di redazione del certificato APE.



Per il lotto 3 invece non è stato possibile eseguire il certificato APE in quanto si è constatata la reale mancanza di documenti di certificazione degli impianti presenti all'interno dello stesso lotto 3 su tutti i livelli.

Il sottoscritto C.T.U. Dott. Ing. Salvatore Giorlando, nonché certificatore energetico regolarmente iscritto all'albo dei certificatori energetici della Regione Sicilia al n. 15191 ai sensi del D.D.G. del 3 Marzo 2011, attesta che da ricerche fatte presso il Catasto Energetico dei Fabbricati del Dipartimento Regionale dell'Energia (Regione Siciliana) con sede in Palermo, non sono state presentate attestazioni di prestazioni energetiche (APE) sugli immobili pignorati e quindi ne sono sprovvisti.

Conclusioni:

In conclusione si è stimato quanto segue:

Per il calcolo di tali valori, si è tenuto conto dei valori ottenuti con la stima sintetica

Lotto N.1: Autorimessa Via Cirenaica

Sup. Comm.	Vm /mq	Vm
47 mq	288 €/mq	13536 €

Lotto N.2: Autorimessa Via Cantù.

Sup. Comm.	Vm /mq	Vm
34 mq	288 €/mq	9792 €

Lotto N.3.1: Alloggio Piano terra

Sup. Comm.	Media dei Valori Medi	Vm
60 mq	532 €/mq	31920 €

Lotto N.3.2: Alloggio Piano Primo



Sup. Comm.	Media dei Valori Medi	Vm
107,6 mq	532 €/mq	57243.2 €

Lotto N.3.3: Alloggio Piano Secondo

Sup. Comm.	Media dei Valori Medi	Vm	Costo di adeguamento veranda	Valore Attuale Allo stato di fatto
92.34 mq	532 €/mq	49124.88 €	8750 €	40374,88€

Lotto N. 3 unico corpo

Sup. Comm.	Media dei Valori Medi	Vm	Costo di adeguamento veranda	Valore Attuale Allo stato di fatto
259,94 mq	532 €/mq	138288.08 €	8750 €	129538.08€

Stima unico lotto:

Lotto generale del valore complessivo di: **152836.08 €**.

Tanto dovevo ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Grammichele li 06/11/2017

Il C.T.U.

Dott. Ing. Salvatore Giorlando

