

**TRIBUNALE DI CATANIA**

**Proc. esecutiva immobiliare n. 167/08 R.G. Es. (riunita a Proc. es. imm. n.999/08 R.G. Es.)**

G.E. dott.sa Fascetto

**RELAZIONE**

**DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

La sottoscritta ing. Debora Pluchino con studio in Catania, via Giacomo Leopardi n.60, 95127 Catania, in data 12 luglio 2010 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti:

- a)** identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b)** verifichi la 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;
- c)** accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
- d)** precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- e)** accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- 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)** indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- h)** accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie:

- i)** accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, 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;
- j)** evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. 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 (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);
- k)** determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria ;
- l)** 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;
- m)** alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- n)** 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 se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- o)** accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 L. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;
- p)** 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 note di trascrizione), 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.

### **Premessa**

A seguito del mandato conferito, la sottoscritta ha provveduto ad esaminare i fascicoli di parte nonché i verbali di udienza. Dalla disamina della suddetta documentazione è emerso che la presente procedura esecutiva n.167/08 è stata riunificata con un'altra, la n.999/08, promossa dal Credito Emiliano. Tale istituto, a differenza della Conad Sicilia che aveva aggredito solo la quota di un mezzo dei beni afferenti ad uno dei debitori esecutati, ha provveduto difatti a pignorare l'intero dei medesimi immobili, stimati nella

consulenza tecnica d'ufficio del 13/02/2009 a firma della scrivente, estendendo i soggetti debitori eseguiti a quattro.

Alla luce di quanto esposto si è reso quindi necessario un aggiornamento della precedente consulenza d'ufficio, al fine di valutare e quindi predisporre la vendita all'asta dell'intero bene pignorato, sia da parte della Conad, sia dal Credito Emiliano.

### **Operazioni peritali**

Convocate le parti per il primo sopralluogo, previsto per il 27 settembre 2010, la sottoscritta veniva contattata dal legale di parte eseguita al fine di rinviare il previsto sopralluogo al 4 ottobre 2010, atteso che i debitori eseguiti si trovavano fuori Catania.

Come concordato il 4 ottobre 2010 veniva consentito l'accesso all'immobile oggetto di pignoramento. Durante il sopralluogo si constatava che il bene si trova nelle medesime condizioni riscontrate in occasione del sopralluogo del 2009. Analoghe considerazioni valgono anche per il terreno limitrofo, anch'esso di proprietà degli eseguiti, visionato dalla terrazza ubicata al primo piano del fabbricato.

Grazie alla maggiore disponibilità degli eseguiti, la sottoscritta apprendeva solo in tale circostanza che l'immobile, parzialmente edificato senza autorizzazioni edilizie, è stato in realtà a suo tempo regolarizzato. Atteso che dai precedenti accertamenti presso l'ufficio tecnico del comune di pertinenza nulla era emerso a riguardo, tant'è che la sottoscritta aveva provveduto a redigere un calcolo sommario per eventuali spese di sanatoria, sono state effettuate ulteriori e più specifiche ricerche presso il summenzionato ufficio, sulla base dei dati stavolta forniti dagli eseguiti, trovando la documentazione inerente il fabbricato oggetto di pignoramento, inspiegabilmente non rinvenuta in precedenza.

Ritenuto quindi di aver svolto esaurienti indagini, la sottoscritta ne espone appresso le risultanze.

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

I beni, oggetto del pignoramento, sono costituiti da:

1. piena proprietà di un immobile sito in comune di Aci Catena, in via San Nicolò n.c. 103 al piano T-1 censito al N.C.E.U. del comune di Aci Catena al foglio 10 particella 25 sub 2<sup>1</sup>, cat. A/4, classe 5, 6 vani.

---

<sup>1</sup> Derivante dalla soppressione delle particelle 24 sub 1 e 25 sub 1 del foglio 10.

2. piena proprietà di un terreno sito in comune di Aci Catena, censito al N.C.T. del comune di Aci Catena al foglio 7 particella 267, qualità agrumeto, classe 2, superficie di 917 mq.

I dati riportati nel pignoramento trascritto dal creditore precedente corrispondono solo parzialmente a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi, difatti l'unità negoziale n.1 (immobile 1 e 2) del suddetto atto di pignoramento, identificata al Foglio 10 particella 24 sub 1 e 25 sub 1, altro non è che la stessa particella 25 sub 2 del Foglio 10, individuata nello stesso atto come unità negoziale n.2 (immobile 1). In sostanza il pignoramento ha aggredito due volte lo stesso bene, riportando i dati catastali del medesimo prima e dopo la variazione catastale. Inoltre, sebbene i debitori eseguiti siano tre, solo uno di questi è proprietario, peraltro solo per  $\frac{1}{2}$ , degli immobili aggrediti. Occorre aggiungere infine che il civico corretto dell'immobile è 103. Difatti il numero 97 corrisponde alla vecchia numerazione, prima della variazione toponomastica del 2007, come riportato nelle allegate visure storico catastali.

Il pignoramento trascritto successivamente dal Credito Emiliano, riunito a tale procedura, ha invece individuato esattamente i beni, così come catastati attualmente, e citato come soggetti "contro" i due attuali proprietari dei suddetti immobili, ossia l'esecutato riportato al n. 2 e la moglie, proprietaria dell'altra metà dei beni, riportata al n. 4 del documento "generalità debitore eseguito".

**QUESITO b)** (*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*)

I beni, sottoposti a pignoramento, riportati ai punti 1 e 2 del precedente elenco appartengono per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno ai debitori eseguiti, indicati al nn. 2 e 4 nella sezione "generalità debitore eseguito".

**QUESITO c)** (*Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento*)

Da accertamenti effettuati presso la Conservatoria RR.II. e dagli atti allegati, relativamente alle trascrizioni nel ventennio anteriore la data del pignoramento, i beni oggetto del pignoramento risultano essere di proprietà degli eseguiti nn.2 e 4 summenzionati (per  $\frac{1}{2}$  ciascuno) in virtù dell'atto di compravendita stipulato dal notaio Marco Cannizzo il 08/05/2006 e trascritto il 09/05/2006 ai nn.31252/18393, da potere degli altri due debitori eseguiti, riportati ai nn.1 e 3 nella sezione "generalità

debitore esecutato”. A questi ultimi gli immobili erano pervenuti per atto di compravendita del 06/12/2001 a rogito del notaio Marco Cannizzo, trascritto il 07/12/2001 ai nn.44814/33831.

**QUESITO d)** *(Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante)*

La documentazione prodotta risulta completa ai fini del presente accertamento.

**QUESITO e)** *(Accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione)*

I beni oggetto di pignoramento risultano accatastati come segue:

- N.C.E.U. del comune di Aci Catena al foglio 10, particella 25, sub 2, cat. A/4, classe 5, cons. 6 vani, via S. Nicolò n.c. 103 piano T-1.
- N.C.T. del comune di Aci Catena al foglio 7, particella 267, sup. 917 mq.

**QUESITO 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)*

Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili:

**1) tipo: *ipoteca volontaria*** (su Fgl.10 part.IIa 24/1 e 25/1)

iscritta in data: 07/12/2001

ai nn.: 44815/5758

a favore di: Banca Antoniana Popolare Veneta

contro: esecutati indicati ai nn.1 e 3 nel documento denominato “generalità del debitore esecutato” (capitale Lire 100.000.000).

**2) tipo: *ipoteca volontaria*** (su Fgl.10 part.IIa 25/2 e Fgl.7 part.IIa 267)

iscritta in data: 09/05/2006

ai nn.: 31253/9399

a favore di: Credito Emiliano Spa

contro: esecutato indicato al n.2 nel documento denominato “generalità del debitore esecutato”, relativamente alla sua quota di proprietà (pari ad ½) ed esecutato ial n.4 nel documento “generalità del debitore esecutato”, relativamente alla sua quota di proprietà (pari ad ½) (capitale € 135.00,00).

**3) tipo: (*ipoteca giudiziale*)** (su Fgl.10 part.IIa 24/1, 25/1, 25/2 e Fgl.7 part.IIa 267)

iscritta in data: 21/12/2007

ai nn.: 84369/22263

a favore di: Conad Sicilia Soc. Coop.

contro: gli esecutati indicati ai nn.1,2 e 3 del documento “generalità del debitore esecutato” (capitale € 181.344,49)

Elenco delle trascrizioni di pignoramenti gravanti sugli immobili:

**1) pignoramento immobiliare** (su Fgl.10 part.IIa 24/1, 25/1, 25/2 e Fgl.7 part.IIa 267)

trascritto in data:13/03/2008

ai nn.: 14655/9880

a favore di: parte attrice (Conad Sicilia Soc. Coop.)

contro: gli esecutati indicati ai nn.1,2 e 3 del documento “generalità del debitore esecutato”

**2) pignoramento immobiliare** (su Fgl.10 part.IIa 25/2 e Fgl.7 part.IIa 267)

trascritto in data:26/11/2008

ai nn.: 6708/43178

a favore di: Credito Emiliano Spa

contro: esecutati indicati ai nn.2 e 4 nel documento denominato “generalità del debitore esecutato”.

Elenco delle trascrizioni di compravendita relative all’immobile:

**1) atto di compravendita (notaio Cannizzo)** (Fgl.10 part.IIa 25/2 e Fgl.7 part.IIa 267)

trascritto in data:09/05/2006

ai nn.: 31252/18393

a favore di: esecutati indicati ai nn.2 e 4 nel documento denominato “generalità del debitore esecutato”

contro: esecutati indicati ai nn.1 e 3 nel documento denominato “generalità del debitore esecutato”.

**2) atto di compravendita (notaio Cannizzo)** (Fgl.10 part.IIa 24/1, 25/1 e Fgl.7 part.IIa 267)

trascritto in data: 07/12/2001

ai nn.: 44814/33831

a favore di: esecutati indicati ai nn.1 e 3 nel documento denominato “generalità del debitore esecutato”.

contro: altri soggetti.

**QUESITO g)** (*indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente*)

La destinazione del bene 1 è abitazione e come tale esso è utilizzato.

Il terreno, come riportato sul certificato di destinazione urbanistica, ricade in parte in zona B2 (edilizia di completamento) con densità fondiaria massima 4,5 mc/mq ed in parte in zona agricola E con indice di fabbricabilità 0,03 mc/mq.

**QUESITO h)** *(accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie)*

L'immobile, prima della sua condizione attuale, era composto da due distinte unità abitative, rispettivamente di 2 e 2,5 vani, distribuite su un unico livello (piano terra) ed edificate prima del 1940, come si evince dalle originarie planimetrie catastali, datate 23/02/1940. Tali unità erano distinte al foglio 10 del NCEU come particella 25 e particella 24. La soppressione delle suddette particelle ha dato origine all'immobile catastato, sempre al foglio 10, come particella 24 sub 1 e 25 sub 1, dell'estensione complessiva di 6 vani e superficie catastale di 191 mq, distribuita non più su un unico livello, ma su due piani, nati dalla fusione, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione delle summenzionate unità di 2 e 2,5 vani.

La soppressione infine della particella 24 sub 1 e 25 sub 1, ha originato l'attuale identificazione catastale dell'immobile oggetto di causa, riportato al foglio 10 come particella 25 sub 2 di 6 vani e superficie catastale di 191 mq, distribuita su piano terra e primo.

Come accennato, l'immobile è stato realizzato in due differenti fasi. La porzione originaria risale difatti agli anni '40, mentre la restante parte è di epoca successiva. Per quest'ultima in data 5 febbraio 2002 è stata presentata istanza di sanatoria ex art. 13 L.47/85, per la quale è stata rilasciata Autorizzazione edilizia protocollo n.322 del 1/07/2002 (pratica edilizia n.22/2002). L'immobile, nella sua condizione attuale, risulta pertanto urbanisticamente regolare.

**QUESITO i)** *(accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, 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)*

Al momento dei sopralluogo l'immobile, identificato al foglio 10 particella 25/2, risultava affittato in forza di contratto di locazione ad uso abitativo, registrato il 16/06/2008 per la durata di anni quattro + quattro con

decorrenza dal 01/06/2008 al 01/06/2012, al prezzo di 150,00 €/mese. Si ritiene che tale importo non sia congruo per l'immobile considerato, il cui canone locativo dovrebbe aggirarsi intorno ai 660,00 €/mese.

Il terreno, individuato al foglio 7 particella 267, allo stato attuale è solo parzialmente usato dal debitore, difatti a detta di quest'ultimo, è in atto un procedimento per usucapione intrapreso dal confinante.

**QUESITO j)** (*evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. 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'acquisito (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.)*)

Gli immobili, oggetto del pignoramento, sono costituiti da:

**1) casa singola sita al civico 103 in via San Nicolò in Comune di Acicatena** (nel nucleo storico della frazione San Nicolò). L'abitazione (FO-L1-1), accessibile sia dalla suddetta via (FO-L1-2), sia da una stradella laterale, si sviluppa su due livelli. Al piano terra, accessibile da cortile esclusivo, sono presenti due vani (FO-L1-3, FO-L1-4, FO-L1-5, FO-L1-6), un'ampia cucina abitabile (FO-L1-7, FO-L1-8), un servizio igienico (FO-L1-9) ed il vano scala (FO-L1-10). All'esterno, adiacente l'immobile, è presente un vano, chiuso da una tenda, la cui destinazione d'uso è "forno" (FO-L1-11, FO-L1-12), ma adibito a ripostiglio. Lo spazio antistante tale vano è stato coperto con una tettoia per il ricovero dell'auto.

L'accesso carrabile dalla via S. Nicolò 103, direttamente collegato alla corte esclusiva, è individuato al N.C.T. foglio 10 particella 26. Tale particella, sebbene catastalmente risulti comune alla particella 25, oggetto della procedura esecutiva, non è stata espressamente colpita dal pignoramento.

Sul lato est del fabbricato, con accesso dalla cucina, è presente un tratto di terreno di circa 100 mq (FO-L1-13), prevalentemente destinato a giardino e parzialmente coperto da una tettoia. Tale tratto di terreno, individuato al N.C.T. come particella 29 e terreno di sedime della particella 219 demolita del foglio 10, pur essendo direttamente collegato all'immobile oggetto di esecuzione, non è interessato dal pignoramento.

Al primo piano, sebbene sulla planimetria catastale sia indicato un unico ambiente, sono presenti un disimpegno (FO-L1-14), dal quale si accede ad un ampio terrazzo (FO-L1-15) che si affaccia sul terreno limitrofo, anch'esso oggetto della presente stima, due stanze da letto (FO-L1-16, FO-L1-17) ed un servizio igienico (FO-L1-18).

Il tutto ha una superficie commerciale di 200,3 mq.

I pavimenti sono in monocottura. Nei servizi le pavimentazioni ed i rivestimenti, presenti in tal caso solo al primo piano, sono in ceramica. La pedata della scala è rivestita in pietra lavica.

Le pareti interne sono intonacate e finite con idropittura. Gli infissi interni sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in legno, la maggior parte di recente fattura con vetrocamera, mentre nel vano cucina è tuttora presente sul prospetto principale l'originale porta-finestra con oscuri interni sempre in legno (FO-L1-19). L'ingresso dell'abitazione è costituito da un'ampia porta a due ante in ferro.

I soffitti ( $h = 2,90-3,10$  m) al piano terra sono piani, mentre seguono le falde di copertura, con orditura lignea a vista (FO-L1-20), al primo piano ( $h_{\min} = 2,20$  m -  $h_{\max} = 2,80$  m). Fa eccezione il servizio igienico del piano terra, sormontato dalla copertura lignea inclinata.

L'impianto idrico ed elettrico sono sottotraccia. Sono presenti alcuni condizionatori d'aria.

Lo stato di conservazione del bene è complessivamente discreto, sebbene all'interno dello stesso immobile siano sussistenti condizioni manutentive diverse in relazione agli ambienti.

**2) Terreno di 917 mq** (FO-L2-1, FO-L2-2, FO-L2-3) in parte edificabile (circa 517 mq) ed in parte agricolo (circa 400 mq), accessibile oltre che dalla summenzionata abitazione, con la quale confina, anche da una stradella lunga poche decine di metri, chiusa da un cancello (FO-L2-4), derivante dall'originaria strada denominata S. Nicolò-Lucchese, ubicata pochi decine di metri più a sud del civico 103, in prossimità della chiesa di S. Nicola. Il terreno, sostanzialmente pianeggiante, è occupato prevalentemente da piante di agrumi in discreto stato di conservazione. Considerata l'ubicazione del lotto, si ritiene che anche il tratto di terreno, allo stato attuale agricolo, abbia una forte vocazione edificatoria.

I beni si trovano nella frazione storica di San Nicolò contrada Nizzeti, facente parte del comune di Aci Catena, ma esterna al nucleo urbano centrale. La zona è servita dai mezzi pubblici e da diversi esercizi commerciali, distanti pochi minuti d'auto.

Il mercato immobiliare della zona è discreto. Sono presenti alcuni cantieri edili per la realizzazione di edifici di due-tre piani, fattore che dimostra la domanda di alloggi in quest'area.

**QUESITO k)** *(determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria).*

**Stima immobile 1)**

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene, sono stati applicati sia il criterio sintetico comparativo sia quello analitico, adottando quale valore finale, la media aritmetica tra i due. In entrambi i casi non sono state rilevate sostanziali variazioni dei valori di mercato, rispetto a quanto accertato alla data della precedente consulenza di stima, datata febbraio 2009.

### **Criterio sintetico comparativo**

La stima del compendio immobiliare, sviluppata sulla base del criterio sintetico comparativo, consiste nella determinazione del valore di un bene mediante il confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

	numero	mq	coefficiente di destinazione K	sup. virtuale
<b>appartamenti</b>	1	174,1	1,0	174,1
<b>terrazzo</b>	1	32,7	0,1	3,3
<b>corte esclusiva</b>	1	50,0	0,3	15,0
<b>forno</b>	1	15,8	0,5	7,9
<b>TOTALE</b>				<b>200,3</b>

Adottando come parametro tecnico la superficie commerciale pari a 200,3 mq (data dalla somma della superficie calpestabile dei locali, di quella dei muri - solo metà nel caso di pareti divisorie con un altro appartamento- , più balconi, terrazzi, cantine, soffitte, calcolati in una determinata percentuale) e tenuto conto che, dall'indagine di mercato svolta, si è potuto riscontrare un valore unitario medio di 1.200,00 €/mq, si ottiene:  $200,3 \text{ mq} \times 1.200,00 \text{ €/mq} =$  in cifra tonda € 240.000,00 (Vcc).

### **Criterio analitico**

Tale procedimento di stima consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante capitalizzazione dei redditi.

Per immobili simili si è potuto riscontrare sul mercato un canone mensile unitario variabile tra 3,6 e 4,9 €/mq. Considerando nel caso in fattispecie un canone di 3,8 €/mq si ottiene:

$$(\text{€ } 3,8 \times 174,1 \text{ mq}^2) = \text{in cifra tonda } 660,00 \text{ €/mese}$$

Ne consegue che il canone lordo annuo è di € 7.920,00. Da tale importo vanno detratte le spese e gli oneri che gravano sulla proprietà, stimabili intorno al 25% circa. Quindi il reddito netto annuo (Rn) da considerarsi per la capitalizzazione risulta essere di € 5.940,00.

Capitalizzando il suddetto reddito ad un saggio (r) del 2,40% si ottiene il valore in cifra tonda di 237.600,00 (Vca).

Il più probabile prezzo di mercato del bene pignorato risulta pertanto fornito dalla seguente media:

$$(Vcc + Vca)/2 = (\text{€ } 240.000,00 + \text{€ } 237.600,00)/2 = \text{€ } 238.800,00.$$

<sup>2</sup> In tal caso si fa riferimento alla sola superficie residenziale abitabile.

Considerato tuttavia che l'immobile è locato, il valore commerciale ottenuto deve essere deprezzato di un 10%.

**Valore dell'immobile = in cifra tonda € 215.000,00**

**Stima immobile 2)**

La via più semplice, per procedere alla stima del terreno, sarebbe quella del metodo sintetico-comparativo. Dall'indagine svolta tuttavia, fatta eccezione per alcune indicazioni verbali (che hanno comunque confermato il valore desunto con il metodo meglio specificato appresso), non sono stati rintracciati immobili recentemente venduti o in progetto di vendita ritenuti simili. Al fine di effettuare una stima il più possibile oggettiva del suddetto appezzamento, si è pertanto fatto ricorso ad un metodo di stima per via indiretta, stimando il terreno in funzione del valore del fabbricato su di esso realizzabile ed ipotizzando che il valore sia proporzionale a quello del costruito.

La superficie del terreno è quella risultante dalla visura catastale, ossia 917 mq. Occorre ricordare tuttavia che la destinazione del lotto non è omogenea, difatti quest'ultimo ricade in parte in area edificabile ed in parte in area agricola.

Sui 517 mq di terreno edificabile, con gli attuali coefficienti urbanistici (4,5 mc/mq), sarebbero realizzabili circa 2.542,5 mc, considerati tuttavia i limiti imposti dalla conformazione del lotto e dal rispetto di confini ed altezze, si ritiene siano effettivamente edificabili solo 1.395 mc. Considerata quindi un'altezza di 3,00 m sono in sostanza realizzabili 465 mq. Accertato che il valore medio di mercato per l'area considerata per immobili nuovi ad uso residenziale è di 2.000,00 €/mq, dalla vendita delle unità immobiliari ottenute sarebbero incassabili € 930.000,00.

Valutato che nell'area in oggetto il terreno incide per un 20% e che è da detrarre un 35% per spese varie, si ha:

$€ 930.000,00 \times 0,20 \times 0,65 = € 120.900,00$  in cifratonda € 121.000,00 (ossia €/mq 234,00 x 517 mq).

A tale cifra si ritiene opportuno detrarre un 10% per tener conto dell'ubicazione del lotto, di difficile accesso per le autobetoniere ed i camion. Fattore che implicherà certamente una maggiorazione dei costi di costruzione in caso di edificazione.

$€ 121.000,00 \times 0,9 = € 108.900,00$ .

Il tratto di terreno agricolo è stato altresì stimato 10,00 €/mq, per cui si avrà:  $400 \text{ mq} \times 10,00 \text{ €/mq} = € 4.000,00$ .

**Il valore complessivo della particella 267 sarà pertanto di € 108.900,00 + € 4.000,00 = in cifra tonda € 113.000,00.**

**QUESITO l** (*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*)

Data la natura e la tipologia dei beni si ritiene opportuno separare questi ultimi in due lotti, come di seguito meglio specificato:

**LOTTO 1:** immobile di 6 vani catastali, sito in comune di Aci Catena, in via San Nicolò n.c. 103 al piano T-1 censito al N.C.E.U. del comune di Aci Catena al foglio 10 particella 25 sub 2, cat. A/4, classe 5.

**PREZZO BASE DEL LOTTO 1: EURO 215.000,00 (duecentoquindicimilaeuro/00).**

**LOTTO 2:** terreno della superficie di 917 mq sito in comune di Aci Catena, censito al N.C.T. del comune di Aci Catena al foglio 7 particella 267, qualità agrumeto, classe 2.

**PREZZO BASE DEL LOTTO 2: EURO 113.000,00 (centotredicimilaeuro/00).**

**QUESITO m)** (*alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati*)

In occasione dei sopralluoghi effettuati è stata eseguita ampia documentazione fotografica interna ed esterna dei luoghi di causa. Analogamente è stata prodotta la planimetria catastale del bene.

**QUESITO n)** (*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 se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura*).

L'immobile, sottoposto a pignoramento appartiene per la quota di ½ ciascuno ai debitori esecutati nn. 2 e 4. Esso pertanto potrà essere venduto per intero.

**QUESITO o)** (*accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 L. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso*)

Il trasferimento dei beni pignorati non è soggetto al pagamento dell'IVA in quanto non trattasi di cessione di bene nell'esercizio di impresa.

Ai sensi dell'art. 13 della L. 408/49 e successive modificazioni l'immobile non ha le caratteristiche di abitazioni di lusso.

**QUESITO p)** *(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 note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota).*

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano corretti e coerenti. Valgono comunque le considerazioni fatte in risposta la quesito a) della presente consulenza. Il pignoramento ha colpito le quote spettanti ai debitori.

**ALLEGATI<sup>3</sup>:**

- 1) Verbale di sopralluogo del 4 ottobre 2010;
- 2) Autorizzazione edilizia protocollo n.322 del 1/07/2002 (pratica edilizia n.22/2002)

Catania, 29/10/2010

Il Consulente Tecnico  
(Ing. Debora Pluchino)

---

<sup>3</sup> Per gli altri allegati (visure, planimetrie, ecc..) non essendo state rilevate variazioni, si rimanda agli allegati alla consulenza del 13/02/2009 a suo tempo depositata.