

proprietà dei beni per lire 147.132.000) e, nel caso in cui effettivamente vi sia un usufrutto che gravi sul bene, il ctu quantificherà il costo della proprietà nuda e non della proprietà piena; altrimenti, aggiornerà il valore della proprietà piena.

OPERAZIONI PERITALI

A seguito di regolare comunicazione di inizio delle operazioni peritali trasmessa il 09/12/2018 dal CTU mezzo raccomandata a.r. ricevuta in data 20/12/2017, lo scrivente il 22/12/2017 all'orario previsto si presentava all'appuntamento, ma nonostante l'attesa non ravvisava la presenza dei debitori esegutati.

A seguito di ciò, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare al G.E. apposita istanza di autorizzazione all'accesso forzoso e di contestuale proroga dei termini per il deposito della perizia. Il G.E. con provvedimento del 28/12/2018 ha disposto tale modalità di accesso in caso di ulteriore mancata risposta del debitore, autorizzando il deposito della perizia entro il 10/09/2018.

Nella medesima data, codesto CTU veniva contattato dalla debitrice esegutata, la quale veniva avvisata del provvedimento del G.E.

Il 30/12/2017 veniva concordata per iscritto una nuova data per l'esperimento delle indagini peritali.

Le operazioni peritali hanno dunque avuto inizio spontaneamente giorno 8 gennaio 2018 alle ore 16:30 a Caltagirone (CT) in viale Principe Umberto n.96.

Durante il sopralluogo lo scrivente CTU ha provveduto ad individuare e verificare, per il BENE oggetto di pignoramento, quanto segue:



- l'eventuale conformità rispetto ai documenti in possesso;
- le caratteristiche estrinseche, intrinseche, ed ogni elemento utile ai fini della descrizione e della stima;
- il rilievo plano-volumetrico.

In tale contesto, è stato redatto apposito Verbale e tratta opportuna documentazione fotografica dei luoghi.

RISPOSTA

Ricostruire la continuità ventennale della proprietà del bene sub 1

Dalla visione dell'Atto di compravendita del 04/02/1993 in Notar Cammarata Gaetano Rep. N. 52401, è emerso che i debitori eseguiti hanno acquistato la piena proprietà dell'immobile in esame dal potere di

..... i quali a loro volta hanno ereditato il bene per Successione dapprima (per la quota di 2/3) con Dichiarazione trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania al N.18916 del 1980 e successivamente (per la restante quota di 1/3) con Dichiarazione trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania al N.29209 del 1987.

Ricostruire il titolo della proprietà del bene in capo agli eseguiti (dagli atti pare proprietà piena, mentre è stata pignorata la nuda), dando atto inoltre delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli esistenti

Dall'Atto di compravendita del 04/02/1993 in Not. Cammarata Gaetano emerge l'acquisto dei debitori eseguiti della piena proprietà del bene in esame. Ciò risulta anche dalla Visura storica per l'immobile estratta telematicamente dallo scrivente in data 02/12/2017.



Come riportato in risposta al quesito precedente, i venditori di detto bene agli attuali debitori eseguiti, hanno ereditato tale immobile per Successione dei

Nella Dichiarazione di Successione per morte della viene indicato il titolo di provenienza del bene, ovvero Atto in Notar Pepe del 28/12/1963.

Dall'analisi di detto Atto di compravendita (Rep. N.23453 Racc. N.5115) si evince l'acquisto della per la piena proprietà, senza riserva di usufrutto, e libera da pesi o ipoteche.

Sono state effettuate Ispezioni Ipotecarie sia sull'immobile in questione, che sui

In particolare, su detto bene si evidenziano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE del 28/12/1993 - Registro Particolare 5539 Registro Generale 43567 Pubblico ufficiale AZZIA FILIPPO Repertorio 3549 del 27/12/1993 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
- ISCRIZIONE del 19/09/1996 - Registro Particolare 3285 Registro Generale 29162 Pubblico ufficiale PRETURA Repertorio 376/96 del 18/09/1996 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.



- ISCRIZIONE del 19/09/1996 - Registro Particolare 3286 Registro Generale 29163 Pubblico ufficiale PRETURA Repertorio 375/96 del 18/09/1996 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
- ISCRIZIONE del 19/04/1997 - Registro Particolare 1376 Registro Generale 12389 Pubblico ufficiale PRETORE Repertorio 53/97 del 12/02/1997 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
- TRASCRIZIONE del 30/05/1997 - Registro Particolare 12942 Registro Generale 16785 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5978 del 30/04/1997 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
- ISCRIZIONE del 03/04/2017 - Registro Particolare 1682 Registro Generale 11803 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Repertorio 53 del 12/02/1997 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO.
- TRASCRIZIONE del 08/05/2017 - Registro Particolare 12049 Registro Generale 16014 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Repertorio 12942/2017 del 30/04/1997 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - RINNOVAZIONE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

Effettuare aggiornamento di stima (l'unica perizia, come si è detto, è quella del fallimento n. 1/1998, che valuta nel 1999 l'intera piena proprietà dei beni per lire 147.132.000) e, nel caso in cui effettivamente vi sia un



usufrutto che gravi sul bene, il ctu quantificherà il costo della proprietà nuda e non della proprietà piena; altrimenti, aggiornerà il valore della proprietà piena

➤ DESCRIZIONE

Il bene in questione, è costituito da un appartamento per civile abitazione posto al secondo piano di un fabbricato su tre elevazioni fuori terra sito in viale Principe Umberto a Caltagirone (CT).

L'edificio del quale fa parte il bene de quo ha struttura mista muratura - calcestruzzo armato, con ingresso pedonale dal viale Principe Umberto al civico 96.

Il contesto socio-territoriale nel quale è inserito l'immobile è di primordine, contraddistinto dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ma anche da tutti i servizi a carattere pubblico e privato di prima necessità e di medio-alto livello.

Esso si estende su un unico livello per circa 117 mq di superficie calpestabile (ballatoi e terrazza a livello inclusi) con esposizione prevalente sud-est, e si compone di un ingresso-soggiorno, corridoio dal quale si accede alla camera da letto, alla cucina, alla sala da pranzo, al bagno ed alla cameretta.

L'unità immobiliare si presenta sia internamente che esternamente in discreto stato di manutenzione, con pavimentazione e rivestimenti in materiale ceramico, infissi in alluminio anodizzato e porte in legno, pareti e soffitti tinteggiati, anche se con evidenti e diffuse macchie di umidità. L'impianto termo-idraulico risulta costituito da caldaia murale e radiatori in alluminio; l'impianto elettrico risulta esser stato oggetto di revisione.



Il vano scala e l'androne del fabbricato sono parzialmente lasciati al rustico e per la restante parte rivestiti in marmo.

Esternamente il fabbricato si presenta in discrete condizioni manutentive, con maggiori cerenze dal lato interno ove si evidenzia lo scrostamento dell'intonaco della facciata e della pensilina di coronamento. Inoltre, particolare attenzione dovrà essere rivolta alla copertura in lastre di cemento-amianto che, seppur risultano esser stato oggetto di censimento all'A.R.P.A. Struttura Territoriale di Catania in data 15/11/2016 con Prot. N.51742, dalla stessa auto notifica redatta dai debitori eseguiti emerge che sono stati eseguiti interventi di bonifica, né un Programma di valutazione del rischio legato alle reali condizioni dei materiali.

➤ **REGOLARITA' URBANISTICO-CATASTALE**

Il fabbricato del quale fa parte il bene in esame risulta esser conforme in materia urbanistico-edilizia, in quanto realizzato in epoca antecedente al 1967. Ciò si può ricondurre sia alla tipologia costruttiva, sia alla data di presentazione dell'acatastamento dell'immobile oggetto di pignoramento.

Esso è ubicato nell'area classificata come "*B1 - Aree sature urbane*" del Comune di Caltagirone dal vigente Piano Regolatore Generale approvato con Decreto A.R.T.A. N.265/DRU del 12/03/2004.

L'appartamento risulta essere regolarmente censito al N.C.E.U. di Caltagirone al foglio 108 particella 415 subalterno 8.

Tuttavia, si sono riscontrate alcune difformità:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- modifica del prospetto sul lato interno per allungamento del ballatoio;



- presenza sul ballatoio prospiciente il lato interno di una struttura precaria in alluminio e vetro.

Pertanto, al fine di regolarizzare le sopracitate difformità, occorrerà predisporre:

- una SCIA in sanatoria per modifica distribuzione pareti interne, regolarizzazione della veranda ed allungamento del ballatoio prospiciente sul lato interno (REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA), avente approssimativamente un costo complessivo di circa 2.000 euro, dei quali, euro 700 per spese tecniche, euro 1032 per sanzione abuso ballatoio, euro 105 per regolarizzazione veranda, euro 150 per spese amministrative;
- una DOCFA per modifica della planimetria catastale (REGOLARIZZAZIONE CATASTALE) avente approssimativamente un costo complessivo di circa 300 euro, dei quali, euro 250 per spese tecniche ed euro 50 per spese amministrative.

Si precisa che al momento non risultano esser state emesse dall'Ufficio Tecnico competente ordinanze di demolizione per le opere abusive succitate, come emerge dal Riscontro Nota Prot.n.8375 del 13-02-2018 dell'Ufficio Tecnico del Comune di Caltagirone, in risposta all'apposita Istanza di accesso agli atti avanzata dallo scrivente in data 29/12/2017, riguardante eventuali documenti tecnico-amministrativi con riferimento all'iter concessorio-autorizzativo ed ogni altro atto/certificato ad esso connesso anche di natura sanzionatoria, inerenti l'immobile oggetto di pignoramento.



Da tale ricerca dunque non è emerso alcunché, neppure Ordinanze di sospensione, demolizione o acquisizione di dette opere abusive.

➤ STIMA

Per la stima del valore del Bene in oggetto si è applicato il metodo del "*Valore di mercato*" con il quale si determina il "*più probabile prezzo a cui si potrebbe vendere il bene con riferimento al momento in cui viene svolta la stima*" in relazione alle quotazioni di mercato della zona e cioè in funzione della domanda e dell'offerta immobiliare.

Sono stati impiegati diversi criteri estimativi e si è ottenuto il valore dalla media aritmetica di ognuno di essi.

Il primo criterio estimativo applicato è quello "*sintetico-comparativo*" che consiste nel determinare il più probabile valore attuale di un immobile come il prezzo medio che tale immobile potrebbe avere in una libera contrattazione di compravendita nel Comune in cui è ubicato: si deve effettuare un confronto dell'immobile da stimare con altri simili, per condizioni intrinseche ed estrinseche, presenti in quella zona e dei quali si conoscono i prezzi pagati nelle compravendite, apportando eventuali aggiunte o detrazioni al valore stimato, in relazione alle reali condizioni del bene al momento della stima. Per i fabbricati, i principali parametri di raffronto sono: la superficie, la destinazione d'uso, la tipologia edilizia, l'ubicazione rispetto al centro città, la presenza di vie di comunicazione, la presenza di servizi pubblici, la qualità delle finiture, degli impianti e lo stato di manutenzione.



Il secondo criterio estimativo applicato è quello della "capitalizzazione dei redditi", basato sulla capacità del bene a fornire un reddito, seppur presunto, che capitalizzato ad un opportuno tasso di rendimento, determina il valore del bene.

Elemento imprescindibile e comune ai vari criteri è la consistenza dell'immobile che è rappresentata dalla *Superficie Commerciale*.

Poiché l'unità immobiliare è composta da vani principali e da vani accessori, per ottenere la superficie commerciale è necessario omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguglio, le superfici accessorie a quella principale. In particolare, essa è il risultato della somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali e della superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo: i muri esterni sono stati computati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri perimetrali in comunione sono stati computati nella misura massima del 50% e comunque per uno spessore massimo di cm. 25.

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i porticati, le tettoie aperte, i giardini: per esse la superficie è stata misurata fino al contorno esterno, ed essendo comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, sono state computate nella misura del 30%.

Sono invece da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali



deposito), anch'esse computate nella misura del 30%.

Nella tabella seguente, si riporta il calcolo del valore della superficie commerciale omogeneizzata:

	PIANO	Sup. utile netta (mq)	Sup. commerc. (mq)	Coef. di omog.	Sup. utile netta omog. (mq)	Sup. commerc. omog. (mq)
Soggiorno	Secondo	24,27	107,16	1	24,27	107,16
Letto 1	Secondo	16,06			16,06	
Cucina	Secondo	9,22			9,22	
Bagno	Secondo	6,47			6,47	
Disimpegno	Secondo	9,8			9,8	
Letto 2	Secondo	13,258			13,258	
Sala pranzo	Secondo	10,95			10,95	
Terrazza	Secondo	18,01	18,01	0,3	5,403	5,403
Balcone 1	Secondo	1,72	1,72	0,3	0,516	0,516
Veranda	Secondo	2,11	2,11	0,3	0,633	0,633
Balcone 2	Secondo	5,41	5,41	0,3	1,623	1,623
	Tot.2	117,278	134,41	Tot. 2	98,203	115,335

Nell'allegato 3 viene riportata la planimetria dell'immobile al piano secondo.

La superficie commerciale omogeneizzata così ottenuta è pari a **115,335 mq**

➤ **Criterio sintetico-comparativo**

Esso si basa sul confronto, sulla base di un parametro comune (superficie commerciale), tra l'immobile oggetto di stima e immobili simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

A tal riguardo, si sono condotte due analisi parallele facenti capo ad indagini di mercato di fonti dirette (quotazioni del Mercato locale) ed indirette (quotazioni pubblicate dall'O.M.I. "Osservatorio del Mercato Immobiliare").

○ **Stima per fonti indirette**

Le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare individuano un



intervallo di valori, minimo e massimo, per unità di superficie riferite ad unità immobiliari ordinarie (per finiture e stato di manutenzione) classificate in una determinata tipologia edilizia e situate in un ambito territoriale omogeneo: la zona OMI.

Dalla piattaforma dell'Agenzia delle Entrate si è proceduto alla consultazione delle quotazioni di mercato relativamente a:

Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: CATANIA - Comune: CALTAGIRONE

Fascia/zona: Periferica: Arno, B. Lucia, Circonvallazione, M. Milazzo, Madonna della Via, via dell'Autonomia

Codice di zona: D5

Tipologie prevalenti: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale.

I valori di mercato, per abitazioni di tipo civile, con stato conservativo normale, oscillano tra un minimo di 620€/mq e 930€/mq.

Per giungere alla stima del valore di mercato della suddetta unità immobiliare, si è così proceduto:

- si è partiti dai Valori di Mercato unitari minimo e massimo;
- si è preso riferimento al valore medio tra i due indicati;
- si è moltiplicato tale valore per la superficie commerciale delle unità immobiliare oggetto del procedimento;
- si sono applicati dei coefficienti, riduttivi ed amplificativi, espressi in percentuale, per tenere conto di alcune caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile rispetto all'ordinarietà. Aspetti motivo di incremento del valore sono la prospicienza della terrazza



sul viale Principe Umberto, la presenza di una veranda e la presenza di infissi in alluminio con vetri doppi; aspetti motivo di decremento del valore sono l'assenza di ascensore nel fabbricato, di spazi comuni condominiali scoperti e quindi di posteggio auto, e le scarse condizioni di manutenzione interna all'appartamento, con presenza di diffuse muffe in notevoli superfici dei solai che denotano una scarsa coibentazione della sovrastante copertura dello stabile costituita da lastre in cemento amianto. In virtù degli aspetti citati, nel complesso si ritiene applicare un decremento del valore del 5% a quello medio;

Tutto ciò conduce ad una stima del valore di mercato per l'unità immobiliare in esame pari a **€84.915,39**

○ **Stima per fonti dirette**

Si è condotta dapprima un'indagine del mercato locale, selezionando immobili in vendita aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di stima in termini di ubicazione e tipologia edilizio-costruttiva.

Al fine di poter confrontare omogeneamente i suddetti immobili, si sono applicati ai singoli valori di mercato, due coefficienti relativi alle caratteristiche estrinseche (C_E) ed intrinseche (C_I), individuando poi un prezzo medio dei valori di mercato pari a 715 €/mq, che tiene conto degli aspetti di rilievo rispetto all'ordinarietà, indicati al punto precedente.

Dal prodotto di tale valore di mercato unitario (€/mq) per la superficie commerciale dell'immobile de quo, si giunge alla stima del valore di **€82.464,53**.



➤ Criterio analitico

Si è condotta la stima col metodo della capitalizzazione dei redditi, il quale prevede la determinazione del valore di mercato in funzione del reddito netto annuale dell'immobile che viene diviso per un opportuno saggio di capitalizzazione. Operativamente, nella formulazione del giudizio di stima si è seguita la seguente procedura:

- innanzitutto, si è stimato il valore del reddito annuale lordo dispiegato dall'immobile (moltiplicando per 12 mesi la superficie commerciale per la media dei valori proposti dall'OMI in riferimento ai Valori di Locazione unitari);
- si è proceduto alla determinazione e quantificazione delle spese in detrazione contenute nel reddito lordo, distinguendole in imposte, servizi, inesigibilità, assicurazioni, reintegrazione ed amministrazione;
- una volta individuate queste ultime, si è calcolato il reddito annuale netto come differenza tra il reddito annuale lordo e le spese;
- si è proseguito con la stima del saggio di capitalizzazione attraverso un procedimento di tipo analitico, il quale partendo da un valore medio del saggio per la zona in oggetto, desunto da fonti indirette, opera attraverso l'apporto di aggiunte e/o detrazioni in funzione delle varie caratteristiche dell'immobile in esame (*caratteristiche posizionali estrinseche, caratteristiche posizionali intrinseche, caratteristiche intrinseche, caratteristiche produttive*);



- una volta ottenuti questi dati, si è diviso il reddito annuale netto per il saggio di capitalizzazione netto.

Si precisa che non si sono applicate aggiunte e/o detrazioni al valore dell'immobile con tale procedimento, in quanto tali aspetti sono stati considerati nella valutazione del rispettivo saggio di capitalizzazione.

Tutto ciò ha condotto ad una stima del valore per capitalizzazione dell'unità immobiliare in esame pari a €83.963,96

➤ **Stima del più probabile valore di mercato del fabbricato**

In definitiva, eseguendo la media dei valori di stima ottenuti da ciascun metodo, si ottiene un valore totale del bene pignorato, arrotondato pari a **€83.700,00.**

Avendo specificato in risposta al quesito precedente che il Bene in esame risulta in piena proprietà dei debitori eseguiti, non risulta necessario procedere alla stima del valore della nuda proprietà.

CONCLUSIONI

Fiducioso di aver risposto in modo esaustivo al Mandato affidatomi dalla S.V. Ill.ma, si resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e/o delucidazione in merito a quanto relazionato.

CALTAGIRONE, 13/04/2018

IL C.T.U.

Ing. Marco Grassi



INDICE

MANDATO.....	1
OPERAZIONI PERITALI.....	2
RISPOSTA.....	3
<i>Ricostruire la continuità ventennale della proprietà del bene sub 1.....</i>	<i>3</i>
<i>Ricostruire il titolo della proprietà del bene in capo agli esecutati (dagli atti pare proprietà piena, mentre è stata pignorata la nuda), dando atto inoltre delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli esistenti.....</i>	<i>3</i>
<i>Effettuare aggiornamento di stima (l'unica perizia, come si è detto, è quella del fallimento n. 1/1998, che valuta nel 1999 l'intera piena proprietà dei beni per lire 147.132.000) e, nel caso in cui effettivamente vi sia un usufrutto che gravi sul bene, il ctu quantificherà il costo della proprietà nuda e non della proprietà piena; altrimenti, aggiognerà il valore della proprietà piena.....</i>	<i>5</i>
CONCLUSIONI.....	15

