

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA 106/2019 R.G.E.

BANCA POPOLARE AGRICOLA DI RAGUSA CONTRO [REDACTED]

[REDACTED]

RELAZIONE PERITALE

+ OSSERVAZIONI + RISPOSTE

C.T.U.

DOTT. ING. SALVATORE CORRENTE

CALTAGIRONE 22.11.2021



OSSERVAZIONI ALLA RELAZIONE PERITALE E RISPOSTE

In data 21/10/2021, il sottoscritto ha trasmesso alle parti copia della relazione peritale.

Il termine previsto per produrre al CTU eventuali osservazioni era fissato per il 21/11/2021.

Alla data del 22/11/2021, nessuna osservazione è pervenuta al sottoscritto CTU. Pertanto si conferma tutto quanto è stato scritto nella perizia di seguito riportata. Tanto si doveva

Caltagirone 22/11/2021

Il CTU

Ing. Salvatore Corrente



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA 106/2019 R.G.E.

BANCA POPOLARE AGRICOLA DI RAGUSA CONTRO [REDACTED]

[REDACTED]

C.T.U.

DOTT. ING. SALVATORE CORRENTE

CALTAGIRONE 22.10.2021



SOMMARIO

1. PREMESSA.....	1
2. CONTROLLI PRELIMINARI.....	1
3. OPERAZIONI PERITALI.....	2
4. QUESITO 1.....	3
5. QUESITI 2.....	3
6. QUESITI 3 E 4.....	5
7. QUESITO 5.....	6
8. QUESITO 6.....	6
9. QUESITO 7.....	7
10. QUESITO 8.....	7
11. QUESITO 9.....	8
12. QUESITO 10.....	11
13. QUESITO 11.....	12
14. QUESITO 12.....	12
15. QUESITO 13.....	12
16. QUESITO 14.....	12
17. QUESITO 15.....	13
18. CONCLUSIONI.....	13



ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO A – RILIEVO FOTOGRAFICO

ALLEGATO B – RILIEVO GEOMETRICO

ALLEGATO C – VERBALE DI SOPRALLUOGO

ALLEGATO D – DOCUMENTI CATASTALI

- *VISURA STORICA FABBRICATO FOGLIO 26 PARTICELLA 1082 SUBALTERNO 1*
- *VISURA STORICA FABBRICATO FOGLIO 26 PARTICELLA 1082 SUBALTERNO 2*
- *VISURA STORICA TERRENI FOGLIO 26 PARTICELLA 1082*
- *PLANIMETRIA CATASTALE FOGLIO 26 PARTICELLA 1082 SUBALTERNO 1*
- *PLANIMETRIA CATASTALE FOGLIO 26 PARTICELLA 1082 SUBALTERNO 2*
- *STRALCIO DI MAPPA CATASTALE*

ALLEGATO E – CONSULTAZIONI CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI E ATTI

- *ELENCO SINTETICO FORMALITÀ FOGLIO 26 PART.1082 SUB.0*
- *ELENCO SINTETICO FORMALITÀ FOGLIO 26 PART.1082 SUB.1*
- *ELENCO SINTETICO FORMALITÀ FOGLIO 26 PART.1082 SUB.2*
- *ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 31/03/2006*
- *ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 21/05/2013*

ALLEGATO F – TITOLI EDILIZI

- *NULLA OSTA N.271 DEL 02.03.1968 ED ALLEGATA TAVOLA DI PROGETTO*
- *CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N.64 DEL 13.10.2004 ED ALLEGATA TAVOLA DI PROGETTO*
- *CERTIFICATO DI AGIBILITÀ DEL 30/11/2012*
- *AUTORIZZAZIONE ALLA VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO N.06/2015 E ALLEGATA TAVOLA DI PROGETTO*
- *CERTIFICATO DI AGIBILITÀ DEL 07/09/2015*

ALLEGATO G – COMUNICAZIONI - CORRISPONDENZA

- *RICHIESTA ACCESSO ATTI ALL'UTC DEL COMUNE DI GRAMMICHELE DEL 04.03.2021*
- *INIZIO OPERAZIONI PERITALI DEL 06.10.2021*

ALLEGATO H – ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONI ENERGETICHE

- *A.P.E. IMMOBILE IN GRAMMICHELE FOGLIO 26 PARTICELLA 1082 SUB.1*
- *A.P.E. IMMOBILE IN GRAMMICHELE FOGLIO 26 PARTICELLA 1082 SUB.2*



1. PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Salvatore Corrente, professionista iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Catania al numero 4157, con Nomina del 29.Gennaio.2021 e successivo Giuramento del 11.Febbraio.2021 è stato nominato, dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Caltagirone, Consulente Tecnico di Ufficio nel procedimento esecutivo n°106/2019 R.G.E., promosso dalla Banca Popolare Agricola di Ragusa contro [REDACTED].

Gli immobili oggetto della presente procedura sono:

1. Unità Immobiliare ubicata a Grammichele, in via Libertà n.32, piano terra, primo e secondo, in catasto al Foglio 26 particella 1082 sub. 2, categoria A/4, consistenza 6 vani, rendita € 195,22;
2. Unità Immobiliare ubicata a Grammichele, in via Mario Angelico n.64, piano terra, in catasto al Foglio 26 particella 1082 sub. 1, categoria C/3, consistenza mq 38, rendita € 133,45;

L'incarico conferito è quello riportato nel mandato del 29.01.2021, in atti.

2. CONTROLLI PRELIMINARI

Di seguito si riporta l'esito del controllo preliminare eseguito sulla documentazione in atti.

- In merito alla documentazione di cui all'art. 567 del c.c., si precisa che il creditore procedente ha optato per la certificazione notarile sostitutiva;
- La certificazione notarile, risale sino ad atti di acquisto trascritti in date antecedenti di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
- In merito alle certificazioni catastali, non sono state riscontrate in atti né certificazioni catastali attuali né certificazioni storiche;
- La certificazione notarile, in ogni caso, indica i dati catastali attuali e storici degli immobili;
- In merito ai certificati di stato civile degli esecutati, questi non sono stati riscontrati in atti; non è presente, neanche il certificato di matrimonio.



3. OPERAZIONI PERITALI

Preliminarmente alle operazioni di rilievo, il CTU ha proceduto ad estrarre, presso gli uffici del catasto, le certificazioni attuali e storiche, lo stralcio di mappa, le planimetrie; inoltre, presso gli uffici della conservatoria dei registri immobiliari, ha estratto le certificazioni ipotecarie.

Inoltre, in data 04/03/2021, ha fatto istanza di accesso agli atti, presso il comune di Grammichele, al fine di estrarre copia della documentazione attestante la regolarità urbanistica dell'immobile; solo in data 21/10/2021 è stato possibile ritirare tale documentazione a causa dell'intasamento degli uffici comunali a seguito delle numerose istanze ex L. 77/2020.

Successivamente il ctu si è messo in contatto con il custode Avv. Scollo Andrea per concordare la data per eseguire il sopralluogo, in questa maniera lo stesso ha appreso che non era momentaneamente possibile avere accesso all'immobile poiché gli esecutati, pur essendo residenti in Grammichele risulterebbero irraggiungibili perché trasferitisi in Germania; tanto risulta anche dalla relazione del custode del 07.05.2021.

In data 04/10/2021, il sottoscritto ha fatto istanza al giudice affinché autorizzasse l'accesso forzoso all'immobile; in data 06/10/2021, il giudice ha autorizzato l'istanza onerando il custode di predisporre la sostituzione delle serrature di accesso avvalendosi di un fabbro di sua fiducia.

In data 06/10/2021 a seguito di informazioni ottenute casualmente, il sottoscritto ha potuto mettersi in contatto con gli esecutati attraverso il contatto "messenger" intestato agli stessi; dopo avere spiegato loro quale era la situazione in essere e lo stato della procedura, gli stessi hanno acconsentito affinché si potesse eseguire l'accesso agli immobili concordando un appuntamento per il 15/10/2021 alle ore 16:00.

Pertanto, in pari data, il sottoscritto formalmente comunicava a tutte le parti l'inizio delle operazioni peritali.

Al sopralluogo erano presenti, oltre al sottoscritto, il custode Avv. Scollo Andrea e i genitori della sig.ra [REDACTED], che, essendo stati autorizzati dalla figlia e dal genero, hanno permesso l'accesso agli immobili e l'espletamento delle operazioni di rilievo geometrico e fotografico.



4. QUESITO 1: IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO

Gli immobili oggetto di pignoramento sono i seguenti:

	Tipologia	Indirizzo	Comune	Foglio	Particella	Sub.	Categoria
1	Abitazione	Via Libertà, 32	Grammichele	26	1082	2	A/4
2	Laboratorio per arti e mestieri	Via Mario Angelico, 64	Grammichele	26	1082	1	C/3

Le due unità immobiliari costituiscono, nell'insieme, un intero fabbricato adiacente a sud con il fabbricato realizzato sulla particella 1081, a nord adiacente al fabbricato edificato sulla particella 1757; ad ovest, invece, il fabbricato si affaccia sulla via Libertà, mentre ad est si affaccia sulla via Mario Angelico.

5. QUESITO 2: DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il fabbricato a destinazione prevalente residenziale è formato da tre piani fuori terra, di cui solo porzione del piano terra è destinata a Laboratorio per arti e mestieri, mentre il resto è adibito a civile abitazione. Le due unità immobiliari sono tra loro internamente comunicanti attraverso una porta interna in legno.

La tipologia edilizia è di vecchia concezione, tipica dei fabbricati dei centri storici, consistente in un fabbricato addossato sia da un lato che dall'altro lato su altri fabbricati senza soluzione di continuità.

La struttura portante è in muratura. Le murature perimetrali ai piani terra e primo sono spesse circa 50~55cm; molto probabilmente realizzate con blocchi di tufo a due teste. Al piano secondo, invece, le murature hanno spessore di circa 25~30cm e molto probabilmente sono realizzate con blocchi di tufo. La copertura è piana.

Il fabbricato si presenta complessivamente in buone condizioni, senza evidenti lesioni o deterioramenti, completamente intonacato e rifinito sia all'esterno che all'interno.

5.1 IMMOBILE 1 – Foglio 26, Particella 1082, sub.2

L'appartamento, censito al sub 2, ha accesso dalla via Libertà n.32, e si sviluppa su tutte le tre elevazioni fuori terra collegate tra loro da una scala interna. Il secondo piano ha



estensione in pianta più piccola rispetto al piano sottostante in quanto porzione della superficie è utilizzata a terrazze piane.

A piano terra è presente, l'androne di ingresso ed un ampio salotto; a piano primo sono presenti tre camere da letto ed un bagno; a piano secondo è presente un'ampia cucina, un bagno, ed una zona lavanderia ricavata su porzione del pianerottolo della scala separato dal resto attraverso una parete vetrata.

L'appartamento è provvisto di impianto elettrico, telefonico, citofonico, antenna TV, e di riscaldamento. La caldaia a gas per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria è alloggiata in un piccolo locale tecnico avente accesso dalla terrazza del piano secondo.

Si sono potute osservare tracce di infiltrazioni di acqua piovana nella camera da letto 1 di piano primo, provenienti da un angolo della soprastante terrazza in corrispondenza dell'innesto del pluviale; altre tracce di infiltrazione sono riscontrabili nella cucina al piano secondo, provenienti da un angolo della copertura piana.

La superficie commerciale calcolata a norma della UNI10750 è così risultata:

Piano	Tipologia superficie	Quantità [mq]	Coefficiente	Quantità ponderata
Piano Terra	Superficie abitabile lorda	31,00	100%	31,00
Piano Primo	Superficie abitabile lorda	80,65	100%	80,65
	Balconi	6,30	25%	1,58
Piano Secondo	Superficie abitabile lorda	49,00	100%	49,00
	Terrazzi coperti	12,00	35%	4,20
	Terrazzi scoperti	17,35	25%	4,34
	Locale Tecnico	2,30	15%	0,35
			TOTALE	171

Quindi la superficie commerciale è pari a circa **171 mq**.

5.2 IMMOBILE 2 – Foglio 26, Particella 1082, sub.1

Il laboratorio per arti e mestieri censito al sub 1 ha accesso dalla via Mario Angelico n.64 attraverso un ampio portone con infisso esterno vetrato in alluminio ed internamente dotato di saracinesca in ferro.

Sono presenti un vano principale allestito con alcuni piani di lavoro e altri di accoglienza clienti all'interno del quale si ritrova, accatastato, vario arredo indicante una attività di pizzeria da asporto. Al momento del sopralluogo all'interno del vano è ricoverato un autoveicolo. È presente anche un vano secondario aventi pareti rivestite ad uso di lavorazione pasti, un



piccolo servizio igienico ed un piccolo ripostiglio raggiungibili attraverso uno stretto disimpegno.

È provvisto di impianto elettrico, citofonico, di videosorveglianza e di una predisposizione per canna fumaria.

La superficie commerciale calcolata a norma della UNI10750 è pari a circa **50 mq.**

6. QUESITI 3 e 4: COSTRUZIONE ANTE '67 e CONFORMITA' URBANISTICA.

Il fabbricato non è stato costruito prima del 2 settembre 1967.

Il fabbricato è stato costruito a seguito di regolare Nulla Osta per esecuzione lavori edili N.271 del 02/03/1968; originariamente il fabbricato era interamente destinato ad uso residenziale ed il piano secondo aveva una minore consistenza, in particolare il piano secondo era principalmente destinato a terrazza con emergente solo il torrino scala con annesso un piccolo locale di sgombero.

Successivamente il secondo piano fu abusivamente ampliato sino alla attuale consistenza; con Concessione edilizia in sanatoria N.64 del 13/10.2004, l'abuso fu sanato ed il fabbricato assunse l'attuale configurazione. La destinazione d'uso dell'immobile però era ancora interamente abitativa, e l'intero fabbricato costituiva una unica unità immobiliare.

Infine, con autorizzazione N.06 del 2015, gli attuali intestatari eseguirono i lavori relativi alla variazione di destinazione d'uso di porzione del piano terra avente accesso dalla via Mario Angelico n.64 trasformando l'immobile nella attuale configurazione.

Dal confronto di quanto rappresentato nelle tavole grafiche allegate ai vari permessi edilizi, con quanto realmente riscontrato sui luoghi si può affermare che:

- l'unità immobiliare ad uso abitativo di cui al sub. 2 è conforme agli elaborati grafici allegati alle autorizzazioni edilizie;
- l'unità immobiliare destinata a Laboratorio per arti e mestieri di cui al sub. 1, presenta una lieve non conformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla autorizzazione edilizia. In particolare nella pianta di progetto, l'attuale WC e ripostiglio, costituiscono un unico vano destinato complessivamente a servizio igienico.



Si allega tutta la documentazione estratta presso il Comune di Grammichele e citata in questo paragrafo.

7. QUESITO 5: DESTINAZIONE URBANISTICA DEL BENE.

Il fabbricato ricade nella zona territoriale Omogenea del Comune di Grammichele del vigente piano regolatore, indicata come “B3 – Zone totalmente o parzialmente edificate di recente realizzazione con rapporto di copertura superiore al 50%”.

Ai sensi dell’articolo 35.B.3 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del PRG, “In questa sottozona è consentita la nuova edificazione, la demolizione, la ricostruzione, la sopraelevazione e l’ampliamento compatibilmente con l’indice di fabbricabilità fondiario. Il massimo consentito è di mc./mq. 5,00 fatta salva l’applicazione dell’art. 39 L.R. 19/72 e successive m. e. i.; Sono consentiti tre piani fuori terra, fatte salve le limitazioni di altezza prevista dalla Legge n. 64/74, dal D.M. 16/1/1996 e dall’art.8, punto2, del D.M. n. 1444/1968. La distanza minima dai confini di proprietà sarà di ml. 5,00. Sono consentite costruzioni in aderenza.”

8. QUESITO 6: CONFORMITA' CATASTALE DEL BENE.

Le unità oggetto di pignoramento risultano accatastate, e gli attuali identificativi catastali corrispondono con quelli esistenti alla data del pignoramento.

Dall’esame delle planimetrie catastali si è potuto verificare che:

- l’unità immobiliare ad uso abitativo di cui al sub. 2 è conforme alla planimetria ed anche ai progetti allegati alle autorizzazioni edilizie;
- l’unità immobiliare destinata a Laboratorio per arti e mestieri di cui al sub. 1 presenta una lieve non conformità. In particolare nella planimetria catastale, l’attuale WC e ripostiglio, costituiscono un unico vano destinato complessivamente a servizio igienico; in ogni caso la planimetria catastale è conforme al progetto allegato alla autorizzazione edilizia.

In allegato, si riportano visure e planimetrie catastali.



9. QUESITO 7: ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' DEI BENI.

Al momento del pignoramento l'immobile era intestato esclusivamente agli esecutati ognuno per la quota del 50%. Tanto risulta sia dalla lettura delle visure catastali storiche, sia dalla lettura dell'atto di acquisto del 21/05/2013 trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catania in data 23/5/2013 ai numeri 22867/27946.

10. QUESITO 8: PROVENIENZA DEI BENE E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.

Le unità immobiliari così come attualmente identificate in catasto sono state costituite a seguito della Autorizzazione N.06 del 2015 richiesta e rilasciata agli esecutati, per il cambio di destinazione d'uso di porzione del piano terra da civile abitazione a laboratorio per arti e mestieri. Prima di tale autorizzazione l'immobile costituiva una unica unità immobiliare censita in catasto al foglio 26 particella 1082, senza subalterno.

Infatti nell'atto di acquisto del 21/05/2013, attraverso il quale gli attuali intestatari ottenevano la proprietà del bene, l'immobile è così descritto ed identificato: "fabbricato per civile abitazione sito in territorio del Comune di Grammichele via Libertà n.32 e via Mario Angelico ... riportato al catasto dei fabbricati del Comune di Grammichele al foglio 26 particella 1082, via Libertà n.32, piano T-1-2, cat A/4, cl. 6, vani 8,5, rendita euro 324,85.

Tale atto è stato rogato dal notaio Giuliana D'Angelo in Grammichele, con n. repertorio 5974 e n. raccolta 3528, e trascritto a Catania in data 23/05/2013 ai numeri 22867/27946; il soggetto contro in tale compravendita è il sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED].

Al signor [REDACTED] l'immobile è pervenuto per atto di compravendita del 31/03/2006, rogato dal notaio Giuliana D'Angelo in Grammichele, con n. repertorio 2545 e n. raccolta 1019, e trascritto a Catania in data 05/04/2006 ai numeri 13844/23845. Con tale atto il sig. [REDACTED] acquisiva la piena proprietà dell'immobile in oggetto, acquistandola dai sig.ri [REDACTED], fratelli e figli di fù [REDACTED] e fù [REDACTED].



Ai germani [REDACTED] l'immobile è pervenuto per successione in morte rispettivamente della madre [REDACTED] deceduta in data 21/01/2006, e del padre [REDACTED] deceduto in data 20/10/2000.

Ai coniugi [REDACTED] gli immobili sono pervenuti per averli costruiti con originario Nulla Osta N.271 del 02/03/1968 su suolo dagli stessi acquistato con atto del 11/11/1965, rogato dal notaio Antonino Vacirca, e trascritto a Catania in data 19/11/1965 ai numeri 33883/40473.

Dalla consultazione degli archivi della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania e dalla lettura degli elenchi sintetici delle formalità riguardanti gli immobili in questione, si individuano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a partire dalla data del 01/10/1990, gravanti su entrambi gli immobili:

- 1) ISCRIZIONE del 23/05/2013 - Registro Particolare 2009 Registro Generale 27947 Pubblico ufficiale D'ANGELO GIULIANA Repertorio 5975/3529 del 21/05/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
- 2) ISCRIZIONE del 29/10/2019 - Registro Particolare 5650 Registro Generale 43656 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Repertorio 230/2019 del 30/09/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- 3) TRASCRIZIONE del 03/02/2020 - Registro Particolare 3058 Registro Generale 6293 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Repertorio 1065/2019 del 23/12/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Si allegano alla presente gli elenchi sintetici delle formalità relative agli immobili in questione.

11. QUESITO 9: STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Per determinare il valore di mercato degli immobili si ricorrerà a due metodi di stima, uno di tipo sintetico comparativo e l'altro per capitalizzazione del reddito; dei due valori ricavati si utilizzerà il valore medio.

La stima sintetico-comparativa si esegue facendo riferimento a valori unitari a metro quadrato rappresentativi dei prezzi di vendita per analoghi fabbricati ricadenti nella stessa



zona, rilevati in un periodo prossimo a quello di stima del bene. Il valore di mercato dell'immobile si ricaverà quindi moltiplicando tale valore unitario di riferimento per la superficie commerciale del bene.

La stima per capitalizzazione del reddito si esegue invece facendo riferimento al canone di locazione applicabile ad immobili simili a quello da valutare, ubicati nella stessa zona e rilevati in periodi prossimi a quello di stima. In questo caso, il valore di mercato dell'immobile si calcola dividendo il rendimento annuo netto dell'immobile, per il saggio di capitalizzazione.

Al valore di mercato dell'immobile risultante andranno detratti eventuali oneri relativi per esempio a pratiche di sanatoria o ad altro. In particolare al valore del Laboratorio per Arti e Mestieri di cui al sub.1, dovrà essere decurtato il costo dell'intervento edilizio necessario ad eliminare la lieve non conformità riscontrata in corrispondenza del servizio igienico.

I valori di riferimento del valore unitario a metro quadro e del canone di locazione applicabile, verranno desunti dalle ultime tabelle pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il primo semestre del 2021.

Nella tabella di seguito riportata si riassumono i valori pubblicati dall'agenzia delle entrate.

Indirizzo	Destinazione	Tipologia	Valore di Mercato [€/mq]		Valori di Locazione [€/mq·mese]	
			Min	Max	Min	Max
Via Libertà – zona B1	Residenziale	Abitazioni civili	420	630	1,5	2,2
Via Angelico – zona B1	Produttivo	Laboratori	430	620	2,2	3,1

Tutti i valori sopra riportati si riferiscono a immobili con stato conservativo normale ed a superfici degli immobili lorde.

Per ogni tipologia edilizia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile, l'Agenzia delle Entrate, tramite l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, pubblica un campo di valori di mercato ed un campo di valori di Locazione compreso tra un valore minimo ed uno massimo. La scelta del valore corretto da applicare è fatta considerando lo stato di conservazione dell'immobile e la posizione.

I valori utilizzati nella valutazione saranno i seguenti:



Indirizzo	Destinazione	Tipologia	Valore di Mercato [€/mq]	Valori di Locazione [€/mq·mese]
Via Libertà – zona B1	Residenziale	Abitazioni civili	530	2,0
Via Angelico – zona B1	Produttivo	Laboratori	530	2,2

Metodo Sintetico-Comparativo

Per ognuno degli immobili verrà moltiplicato il valore unitario di mercato per la superficie commerciale rilevata.

MOTEDO DI STIMA: Sintetico-comparativa					
	Indirizzo	Identificazione catastale	Superficie Commerciale [mq]	Valore unitario di Mercato [€/mq]	Valore di Mercato [€]
IMMOBILE 1	via Libertà n.32	foglio 26 particella 1082 sub.2	171	€ 530,00	€ 90.630,00
IMMOBILE 2	via Angelico n.64	foglio 26 particella 1082 sub.1	50	€ 530,00	€ 26.500,00

Metodo per Capitalizzazione dei Redditi

Moltiplicando il valore unitario di locazione per la superficie commerciale, si ricaverà la rendita mensile lorda per locazione dell'immobile.

Per determinare il reddito annuo netto si moltiplicherà la rendita mensile lorda per 12 mensilità, e quindi verranno decurtate le spese annue sostenute (per Imposte, manutenzioni e spese generali), considerando una aliquota per spese del 35%.

Il valore di Mercato, infine, sarà ricavato dividendo il rendimento annuo netto dell'immobile, per il saggio di capitalizzazione stimato pari a 0,03.

	Superficie Commerciale [mq]	Valore unitario di Locazione [€/mq.mese]	Reddito mensile Lordo [€/anno]	Reddito Annuo Netto (65%) [€/anno]	Valore di Mercato (saggio = 0,03) [€]
IMMOBILE 1	171	€ 2,00	€ 342,00	€ 2.667,60	€ 88.920,00
IMMOBILE 2	50	€ 2,20	€ 110,00	€ 858,00	€ 28.600,00

La media dei due valori di mercato dell'immobile, ricavati con due diversi metodi di stima, allora risulta essere pari a:



MEDIA DELLE STIME					
	Indirizzo	Identificazione catastale	STIMA 1 metodo sintetico-comparativo	STIMA 2 metodo di capitalizzazione	VALORE MEDIO
IMMOBILE 1	via Libertà n.32	foglio 26 particella 1082 sub.2	€ 90.630,00	€ 88.920,00	€ 89.775,00
IMMOBILE 2	via Angelico n.64	foglio 26 particella 1082 sub.1	€ 26.500,00	€ 28.600,00	€ 27.550,00

L'intervento necessario alla eliminazione della lieve non conformità rilevata sull'immobile 2 è stato computato sulla scorta dei prezzi unitari del prezzario regionale per le opere edili, ed ammonta a circa complessivi € 3252,50 + IVA, cioè € 3968,05; il computo di dettaglio è riportato in allegato. Tale somma dovrà essere decurtata dal valore già stimato dell'immobile, che diventerà quindi pari a € 23581,95

Infine, arrotondando i valori calcolati, si avranno i seguenti Valori di Mercato.

- **Immobile 1 → €89.800,00**
- **Immobile 2 → €23.600,00**

12. QUESITO 10: EVENTUALE FORMAZIONE DI LOTTI

Le due unità immobiliari sono tra loro indipendenti, per cui possono essere vendute autonomamente. In questo caso i lotti di vendita saranno:

LOTTO 1 → Civile Abitazione in Grammichele, con accesso dalla via Libertà n.32, in catasto al foglio 26 particella 1082 sub 2.

LOTTO 2 → Laboratorio per arti e mestieri in Grammichele, con accesso dalla via Mario Angelico n.64, in catasto al foglio 26 particella 1082 sub1.

Si ricorda che esiste un collegamento interno tra le due unità immobiliari, il quale, nel caso di vendita a due differenti proprietari, sarebbe opportuno eliminare. Il costo di tale intervento, determinato sulla scorta del prezzario regionale per le opere pubbliche in Sicilia, è pari a circa euro 350,00, da porre a carico di entrambi i proprietari. Il computo metrico estimativo di tali lavori è riportato in allegato.



13. QUESITO 11: STATO DI DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE

Gli immobili non sono occupati né dai proprietari né da terzi. Non esistono oneri di natura condominiale.

14. QUESITO 12: EVENTUALI PROCEDURE ESPROPRIATIVE

Non grava sugli immobili alcun provvedimento espropriativo.

15. QUESITO 13: PLANIMETRIE E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

In sede di sopralluogo è stato possibile eseguire il rilievo geometrico e quello fotografico dell'immobile. Il risultato dell'elaborazione di tali rilievi è riportato in allegato alla presente.

16. QUESITO 14: DESCRIZIONE PER L'AVVISO DI VENDITA

Premesso quanto già detto nei capitoli precedenti, gli immobili possono così essere sinteticamente descritti:

LOTTO 1: Unità immobiliare adibita a civile abitazione in buono stato di conservazione, originariamente realizzata nell'anno 1968 ma recentemente ristrutturata; si sviluppa su tre elevazioni fuori terra, ed è costituito da 3 camere da letto, 1 salotto, 1 ampia cucina, 2 W.C., un vano tecnico, con 2 balconi a livello a piano primo e 2 terrazze al piano secondo di cui una ampia e parzialmente coperta. Ubicata a Grammichele in via Libertà n.32 ai piani terra, primo e secondo. L'appartamento ha superficie commerciale di 171 metri quadrati, individuato in catasto al foglio 26 part. 1082, sub. 2.

LOTTO 2: Unità immobiliare adibita a Laboratorio per arti e mestieri in ottimo stato di conservazione, originariamente realizzato nell'anno 1968 ma completamente ristrutturato nell'anno 2015, costituito da un ampio monovano, e da un secondo vano retrostante, un piccolo W.C. e un piccolo ripostiglio. Ubicato a Grammichele in via Mario Angelico n.64 al piano terra. L'unità immobiliare ha superficie commerciale di circa 50 metri quadrati, individuato in catasto al foglio 26 part. 1082, sub. 1.



17. QUESITO 15: PRESTAZIONI ENERGETICHE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Dalla ricerca effettuata presso il Catasto Energetico dei Fabbricati della Regione Sicilia, non risulta depositata alcuna Attestazione delle Prestazioni Energetiche per nessuna delle unità immobiliari in oggetto.

Entrambe le unità immobiliari sono soggette alla normativa sulla certificazione energetica e quindi nel caso di passaggio di proprietà è obbligatoria la redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica.

Il sottoscritto ha redatto gli attestati di prestazione energetica, che vengono allegati alla presente.

18. CONCLUSIONI

Il pignoramento interessa 2 unità immobiliari nel Comune di Grammichele. Gli esecutati sono gli unici proprietari degli immobili.

Le unità immobiliari sono regolari dal punto di vista urbanistico, e catastale.

Il valore commerciale complessivamente stimato per gli immobili è pari ad **euro 113.400,00**. In particolare i valori di vendita individuati per i singoli sono:

LOTTO 1. Abitazione in via Libertà n.32 p.T-1-2., foglio 26 part. 1082 sub.2, Valore = € 89.800,00;

LOTTO 2. Laboratorio in via Mario Angelico n.64 p.T., foglio 26 part. 1082 sub.1, Valore= € 23.600,00;

Tanto si doveva in adempimento al proprio mandato; si resta a disposizione per ulteriori chiarimenti o integrazioni.

Caltagirone 22/10/2021

Il C.T.U.

Dott. Ing. Salvatore Corrente

