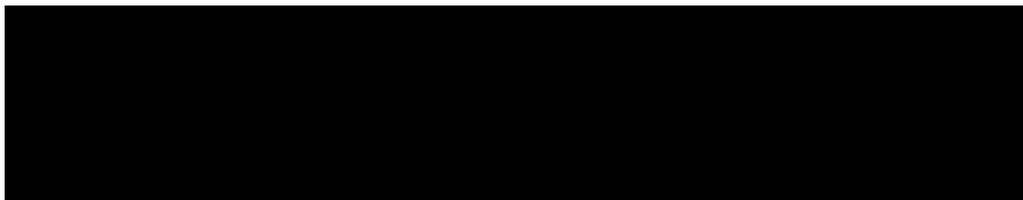


Arch.Pietro Crinò
P.zza Duomo 4 Barcellona P.G.(ME)
C.F.CRNPTR58C28A638Q
P.IVA 01894810835

TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G.
(Provincia di Messina)

-CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO-

Procedura esecutiva immobiliare n.86/2020 R.G.E.



G. E.: Dott. Giuseppe Lo Presti

Barcellona P.G.08/11/2021

IL CTU

Arch. Pietro Crino'

PREMESSA

Con propria Ordinanza il G.E. Dott. Giuseppe Lo Presti, nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 86/2020 R.G.E. del Tribunale di Barcellona P.G., nominava in data 11/06/2021 lo scrivente Arch. Pietro Crinò in qualità di esperto che prestava il giuramento di rito, per via telematica, in data 21/06/2021.

Accertamenti - -

Il sottoscritto, dopo aver studiato gli atti del procedimento, ha compiuto gli opportuni accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Messina, con relativa acquisizione della necessaria documentazione (Visure catastali, estratto di mappa catastale, planimetrie catastali).

Svolgimento sopralluogo

Le operazioni di sopralluogo, previo avviso alle parti, hanno avuto inizio in data 27/09/2021 alle ore 9,30 presso l'immobile oggetto della procedura sito nel Comune di Furnari (ME) contrada Zurà. Sul luogo e [REDACTED] [REDACTED] comproprietaria dell'immobile. Il sottoscritto, con l'ausilio di un collaboratore, ed alla presenza dell'intervenuta, ha svolto le operazioni peritali mediante rilievo metrico e fotografico dell'abitazione e, preso nota su fogli separati dal verbale, alle ore 11,30 chiudeva le operazioni con riserva di tornare sul posto qualora durante la stesura della relazione se ne ravvisasse la necessità. Sulla base delle annotazioni e delle misurazioni effettuate nel corso del sopralluogo è stato predisposto l'elaborato grafico rappresentativo dello stato attuale dell'immobile (vedi verbale di sopralluogo e planimetria in allegato).

MANDATO (Quesiti e risposte)

a) **verificati**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567II c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative al compendio pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore procedente quelli mancanti o inidonei; in particolare, dica se i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex art.567 cod.proc.civ. ovvero dalla relazione notarile agli atti corrispondano a quelli effettivi, indicando, per il caso di non corrispondenza, le eventuali differenze e le loro cause, ricostruendo le vicende degli immobili nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, ed individuando tutti coloro che ne furono proprietari in tale periodo, indicando altresì il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio; dica se alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili pignorati erano tutti o in parte di proprietà dell'esecutato o degli esecutati; se alla data predetta vi erano eventuali comproprietari, indicando in tal caso le relative quote e se vi sono stati dei successivi trasferimenti fino alla data odierna per atto tra vivi o per causa di morte relativamente alle quote dei comproprietari; ove non risultante dalla documentazione in atti, acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (art.173-bis, comma 2, disp. att. cod. proc. civ.);

Esaminato il fascicolo in atti presso il Tribunale di Barcellona P.G. si è riscontrata la completezza della documentazione di cui all'art. 567II c.p.c., tuttavia lo scrivente ha provveduto ad integrarla con visura catastale e planimetria catastale. I dati risultanti dalla certificazione notarile agli atti

corrispondono a quelli effettivi. Nella stessa si evince le vicende dell'immobile nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; i proprietari sono quelli attuali in tale periodo, il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio, non vi sono formalità pregiudizievoli sull'immobile in oggetto. Alla data di trascrizione del pignoramento l'immobile pignorato era in comproprietà per [REDACTED] [REDACTED] come risultante dagli atti sopraccitati. Non vi sono stati dei successivi trasferimenti fino alla data odierna per atto tra vivi o per causa di morte relativamente alle quote dei comproprietari;

*b) **identifichi e descriva** sommariamente gli immobili pignorati, come individuati nell'atto di pignoramento (ad esclusione degli immobili già liberati dal vincolo del pignoramento o per i quali l'esecuzione sia stata sospesa), anche mediante rilievi planimetrici e fotografici, indicando, con riferimento a ciascun immobile, ubicazione, confini e dati catastali; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; (art.173-bis, comma 1, n. 1 e 2, disp.att.cod.proc.civ.);*

L'immobile pignorato è costituito da una unità immobiliare ubicata nel Comune di Furnari, in zona semiperiferica c.da Zurà, e facente parte del complesso residenziale denominato "Poggio delle rose"; distinto al Catasto Fabbricati **al foglio 8, particella 1696 sub.3, cat. A/2, di vani 3,5**; trattasi di una unità immobiliare facente parte di una palazzina in c.a. composta da quattro unità a

schiera e costituita da piano terra (I°el.F.t.) e I° piano (II° el.F.t.). Il complesso residenziale, costituitosi con piano di lottizzazione in zona C3 del Programma di Fabbricazione del Comune di Furnari, di cui fa parte l'unità in oggetto, è stato iniziato negli anni novanta e ultimazione dei lavori nel 2004; l'immobile in oggetto è confinante: lato nord con stradella di lottizzazione, lato est con unità imm.al fg.8 part.1696 sub.4, lato sud con stradella di lottizzazione, lato ovest con unità imm.al fg.8 part.1696 sub.2. All'appartamento si accede dalla stradella posta al lato sud ed attraverso una corte esterna di circa mq.18 antistante l'ingresso, delimitata da ringhiera, si accede al p.t. dell'appartamento. Il p.t. è formato da un unico ambiente soggiorno –cucina-pranzo di circa mq. 30 di sup.ut., scala di collegamento al piano superiore e piccolo ripostiglio nel vano sottoscala. Nella parte retrostante tale ambiente, lato nord, si trova una corte di circa mq.27; una parte di tale corte, circa 15 mq., a ridosso della muratura esterna del fabbricato, ha una copertura inclinata in tegole su struttura di travi in legno che appoggiano su due pilastri in c.a. e sulla parete perimetrale dell'alloggio e delimitata lateralmente, sui due lati, da muri perimetrali di confine. Il primo piano, da cui si accede dalla scala in muratura, è costituito da: bagno di circa mq.5 esposto a sud, da un vano di circa mq.7 esposto a nord, da una stanza da letto di circa mq.10, esposta a sud, da cui si accede ad un balconcino di circa mq.5 .Gli infissi esterni sia al p.t. che al I° piano sono realizzati in legno di pino di Svezia, quelli interni sono del tipo tamburato rivestito con compensato di mogano; la pavimentazione dei locali è costituita da un tappeto con mattonelle in ceramica; il p.t. è dotato di un camino con relativa canna fumaria ed è assente l'impianto di riscaldamento (vedi foto in allegato).

Sono stati acquisiti, come documentazione per la corretta identificazione del bene, presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Messina: visura catastale, estratto di mappa, planimetria catastale (ultimi elaborati agli atti).

c) accerti se gli immobili siano liberi o occupati, precisando in quest'ultimo caso chi lo occupi, quale sia il titolo dell'occupazione, e a quando risalga l'occupazione; a tal fine, qualora alcuno degli immobili risulti o appaia probabile che sia occupato da terzi, provveda ad acquisire copia del contratto di locazione o di affitto direttamente dal conduttore e, ove ciò non sia possibile, provveda a verificare l'esistenza di eventuali contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate, con espressa autorizzazione ad acquisire copia del contratto; nel caso il titolo sia un contratto di affitto o di locazione indichi: (a) gli estremi dell'eventuale registrazione del contratto; (b) la scadenza del contratto; (c) la misura del canone pattuito (art.173-bis, comma 1, n.3, disp.att. cod. proc. civ.) ;

L'immobile risulta libero e viene occupato saltuariamente, nel periodo estivo,



comproprietaria dell'immobile.

*d) **indichi:** a) i diritti reali a favore di terzi esistenti su ciascun immobile pignorato alla data di trascrizione del pignoramento; b) le formalità (iscrizioni e trascrizioni) e gli eventuali vincoli e oneri esistenti sui beni staggiti, ivi inclusi a titolo esemplificativo quelli di carattere storico- artistico, paesaggistico e idrogeologico, ovvero derivanti da servitù pubbliche, da procedimenti di espropriazione per pubblica utilità o da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo; c) se l'eventuale regolamento condominiale (da acquisirsi a cura dell'esperto ove non presente in atti e anche se anteriore al ventennio) preveda vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili*

pignorati, specificando l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione nonché la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, relazionando altresì sull'esistenza di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia e sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al compendio pignorato (art.173-bis, comma 1, n.4, 5 e 9 disp. att. cod. proc. civ.) ;

Alla data di trascrizione del pignoramento non si sono rilevati diritti reali a favore di terzi né vincoli esistenti sull'immobile; non vi sono formalità (iscrizioni e trascrizioni) vedi cert. notarile agli atti; il regolamento condominiale del residence Poggio delle Rose, acquisito dal sottoscritto XXXXXXXXXX amministratore del condominio, recita all'art. 9 il divieto di destinare l'appartamento ad uso diverso da abitazione; l'importo annuo delle spese fisse di gestione ammonta a circa € 350,00 ; sono stati deliberati lavori straordinari muro di contenimento vasca raccolta liquami e palificazione per un importo totale di € 108.423,00, che suddiviso per millesimi la quota spettante all'unità abitativa in questione è di € 1.260,00; non vi sono spese condominiali insolute negli ultimi due anni anteriore alla data della perizia. Non vi sono altri procedimenti giudiziari relativi al compendio pignorato.

e) 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 sui beni del debitore pignorato derivi da alcuno dei suddetti titoli (art.173-bis, comma 1, n.8, disp. att. cod. proc. civ.) ;

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico, il diritto sui beni del debitore pignorato non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

f) **predisponga** – sulla base dei documenti in atti – l’elenco delle 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 del bene o i vincoli connessi con il suo carattere storico–artistico (art. 173-bis, comma 1, n. 4, disp. att. cod. proc. civ.), nonché delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che verranno cancellate (ipoteche, pignoramenti, sequestri conservativi, sentenze dichiarative di fallimento) o che comunque resteranno inopponibili all’acquirente (art. 173-bis, comma 1, n. 5, disp. att. cod. proc. civ.);

Sulla base dei documenti in atti non vi sono formalità e vincoli, mentre per gli oneri di natura condominiale gravanti sul bene vi sono quelli citati sopra relativi ai lavori straordinari già deliberati. Non vi sono vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Non vi sono iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

g) **accerti** *la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica (art. 173-bis, comma 1, n. 6, disp. att. cod. proc. civ.);*

Regolarità edilizia e urbanistica:

Il fabbricato, (ricadente in Zona C3 del Programma di Fabbricazione vigente – nucleo di espansione) di cui fa parte l’unità immobiliare in oggetto, è stato realizzato in virtù della **concessione edilizia n.14/91** rilasciata dal Comune di Furnari in data 21 Maggio 1991 (vedi concessione in allegato). Il certificato di abitabilità ed agibilità è stato rilasciato dal Comune di Furnari in data **24/08/2004**

(vedi certificato in allegato-il documento riporta una successiva variante alla conc.n.14/91 la n.14/99 ma che non riguarda il fabbricato in questione).

L'Ufficio del Genio Civile di Messina ha rilasciato in data **02/02/2004** il Certificato di conformità, per i lavori di costruz. di 21 corpi di fabbrica in c.a. a due elev. F.t. realizzati nel Comune di Furnari, alla legge 02.02.1974 n.64 art. 28 e alla L.r. 19.05.2003 n.7 art.32 (vedi in allegato). Si precisa che i documenti sopra citati si riferiscono ai 19 corpi di fabbrica per civile abitazione realizzati in c.da Zurà del Comune di Furnari; i relativi corpi di fabbrica, facenti parte di un piano di lottizzazione, sono distinti per tipo e l'unità immobiliare oggetto della procedura appartiene al tipo 4B (palazzina formata da quattro unità a schiera in c.a. a due elev.f.t. con copertura a due falde inclinate). Il sottoscritto ha acquisito i documenti sopra citati, assieme ai relativi elaborati grafici di progetto, presso l'ufficio tecnico del Comune di Furnari. Dalla visione degli elaborati di progetto, allegati alla C.E.n.14/91 depositati presso il Comune di Furnari, e della planimetria catastale si sono riscontrate nel successivo sopralluogo sull'immobile, effettuate le necessarie rilevazioni, delle difformità dello stato attuale rispetto a tali elaborati. **Difformità riscontrate rispetto all'elaborato progettuale e catastale: il p.t.,** formato da un ambiente unico (soggiorno-cucina-pranzo) di circa mq.30 di sup.ut., presenta una conformazione della scala che conduce al I°p. ad L invece che a U come nel progetto ed è invece conforme alla planimetria catastale; realizzazione di un vano sottoscala adibito a ripostiglio di circa mq.1.80 non presente nel progetto mentre è presente nella plan.catastale; la finestra che dà sulla corte di accesso, nella zona cucina dell'ambiente, risulta spostata di circa 1 metro rispetto al progetto mentre risulta conforme alla plan.catast.; nella parte posteriore del vano unico, lato nord, si

accede mediante porta-finestra ad una corte esterna di circa mq.27; circa mq.15 (5.40mt. x 2.80 mt), di questa corte esterna è dotata, nello spazio antistante e a a ridosso della parete perimetrale del fabbricato, di copertura inclinata rivestita di tegole su struttura di travi in legno che appoggiano sulla muratura esterna del fabbricato e su due pilastri in c.a. e delimitata lateralmente da muri perimetrali di confine; quindi determina una struttura coperta, di altezza all'intradosso di circa mt.2.60 al colmo e 2,20 alla gronda, chiusa su tre lati; tale corte esterna nell'elaborato progettuale e nella planimetria catastale risulta priva di copertura. Il I° piano presenta una parziale diversa distribuzione degli ambienti interni rispetto al progetto; un vano wc allo stato attuale di circa mq.5.20 mentre nel progetto è di mq.4.20 come nella plan.catastale (la diversa consistenza è dovuta allo spostamento in avanti del tramezzo di chiusura del vano di circa 1mt.rispetto all'assetto originario) ;la camera da letto di circa mq.10 ha la porta di accesso spostata rispetto al progetto; il vano ripostiglio di circa mq.7, attualmente adibita a stanza da letto, ha il tramezzo e la porta di accesso spostati rispetto al progetto e suddetto vano non è esistente nella plan.catast.; la plan. catastale del I° p. è formata da: wc di mq.4.20, camera da letto di circa mq.16.5 e disimpegno; (vedi in allegato plan.di progetto, plan.catastale e plan.stato attuale). Quindi, complessivamente una parziale difformità di distribuzione degli ambienti interni al I°p. rispetto agli elaborati progettuali ed al p.t. nella corte lato nord, realizzazione di una copertura formante uno spazio loggia-veranda aperta su un lato non presente negli stessi elaborati.

*h) **specifichi** in caso di opere abusive l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in ipotesi di opere abusive, appurando la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed i costi per il suo*

conseguimento; in caso contrario, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i verosimili costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi – ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dall'art. 46, comma 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il presumibile costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173-bis, comma 1, n. 7, disp. att. cod. proc. civ.);

Come in precedenza rilevato l'appartamento presenta uno stato di fatto, in alcuni elementi, non conforme rispetto sia ai titoli abilitativi edilizi che alla planimetria catastale:

1- Realizzazione di copertura inclinata di circa mq.15, sul lato nord della corte al p.t., rivestita con manto di tegole, su struttura in legno appoggiata sulla parete perimetrale del fabbricato e su due pilastri in c.a. e delimitata lateralmente da due muri perimetrali di confine;

2- Diversa distribuzione interna al I° piano ed al p.t., diversa configurazione della scala, finestra spostata nella zona cucina dell'ambiente di circa 1 mt. e presenza di un vano sottoscala-ripostiglio.

l'epoca di realizzazione degli abusi presumibilmente risale all'incirca all'anno 1998-1999

- Diversa distribuzione interna

Per quanto attiene l'attuale distribuzione interna al I° p., e la lieve variazione al p.t. di alcune delle aperture esterne, della modifica della scala e della presenza del vano –sottoscala parzialmente difformi rispetto a quanto rappresentato nei grafici di progetto allegati alla richiesta di concessione edilizia, fermi restando i titoli abilitativi edilizi sopra indicati, ai fini della regolarizzazione urbanistica ed edilizia occorre procedere come di seguito esposto, tenuto conto della Legge 10 agosto 2016, n. 16 *“Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380”*.

Le difformità riscontrate sono tutte ascrivibili ad interventi di “manutenzione straordinaria” di cui all’art. 3, comma 2, lettera a) della L.R.S. 10/08/2016, n. 16, integrato con l’art. 3 comma 1, lettera b) del D.P.R. 380/2001, rientranti nella casistica della comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA). Per tali tipologie di interventi la normativa prevede che l’interessato trasmetta all’amministrazione comunale l’elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato (CILA), il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell’edilizia e che non vi è interessamento di parti strutturali dell’edificio (art.3 comma 4 della L.R.S. 16/2016).Atteso che le opere suddette non sono state comunicate prima della loro realizzazione, per la regolarizzazione delle stesse occorre provvedere alla comunicazione tardiva per lavori già eseguiti (CILA tardiva), i cui costi, oltre che per compensi tecnici, prevedono l’applicazione di una sanzione pecuniaria (art.6 comma 5 D.P.R.380/01), ossia:

- sanzione	€1.000,00
- competenze tecniche CILA	€ 1.000,00
<u>- diritti di istruttoria</u>	<u>€ 12,91</u>
per un importo di	€ 2.012,91

•Copertura corte esterna lato nord

Per tale copertura, realizzata come sopra descritta e non configurandosi come struttura precaria, avendo avuto colloquio con il responsabile dell'Ufficio tecnico all'edilizia privata del Comune di Furnari ed esaminato il Regolamento Edilizio, dallo stesso fornitomi, si rileva la non possibile sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R.380/2001 (art. 36 che prevede la doppia conformità urbanistica sia al momento dell'abuso che all'attualità). In tal caso lo strumento attualmente vigente -Programma di Fabbricazione- Regolamento edilizio del Comune di Furnari- è lo stesso di quello dell'epoca in cui è stato commesso l'abuso. Il Regolamento edilizio all'art.55 punto 11 contiene, con le modifiche e integrazioni contenute al punto 7 del Decreto di approvazione della Regione Sicilia al Regolamento Edilizio (vedi in allegato il documento completo), la definizione di volume.....*verande completamente aperte almeno da due lati e porticati aperti almeno su tre lati quando siano al servizio delle abitazioni e non siano comunque superiori a 1/3 (un terzo) dell'intera superficie coperta.* La copertura dello spazio esterno, dell'immobile in oggetto, non rientra in tale definizione di volume- configurandosi chiuso su tre lati e superando il limite di 1/3 della superficie interamente coperta che è pari a circa 30 mq. mentre la superficie coperta -veranda è circa mq. 15.

Occorre quindi, ai fini della regolarizzazione urbanistica, rimuovere la suddetta copertura; i costi delle opere da eseguire per il ripristino dello stato originario dell'immobile (demolizioni, opere murarie, opere di finitura varia, oneri di conferimento a discarica), quantificati sulla base dei prezzi ordinari dell'edilizia, si stimano in circa **Euro 700,00**.

L'importo complessivo delle spese occorrenti per la rimozione della copertura e per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia dell'unità immobiliare in oggetto, come in precedenza calcolate, risulta pari a circa **Euro 2.712,91**.

dispone che l'esperto:

a) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge 11 agosto 1939, n. 1249) provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria dei beni, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Per effettuare le variazioni per l'aggiornamento catastale dell'immobile bisognerà prima procedere alla regolarizzazione ed autorizzazione urbanistica-edilizia rilasciata dal Comune di Furnari. Ogni aggiornamento catastale, per essere accettato, necessita infatti dell'indicazione un "giustificativo" che nel caso di una diversa distribuzione degli spazi interni è una sanatoria edilizia –CILA tardiva- (prot. sanatoria); per la variazione catastale DOCFA si prevede un costo, comprensivo di compenso tecnico e diritti erariali, pari a circa **Euro 550,00**.

b) verifichi se è possibile od opportuno vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in tal caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini

ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il bene pignorato potrà essere venduto in unico lotto.

c) dica, se gli immobili sono pignorati solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale), indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ., dall'art. 846 cod. civ. e dalla legge 3 giugno 1940, n. 1078;

L'immobile è pignorato per la quota di $\frac{1}{2}$ e non risulta comodamente divisibile in quanto formato da singolo appartamento dalla piccola metratura, disposto su due livelli, con unico accesso e unico bagno.

d) rediga la relazione di stima, conformemente alle prescrizioni contenute nell'art. 173-bis disp. att. c.p.c., come novellato dal d.l. 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2015, n. 132, e – quanto alla determinazione del valore – ai criteri indicati dall'art. 568 cod. proc. civ., con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle ricerche effettuate, previo accesso agli immobili, con l'ausilio del custode, se già nominato, eventualmente riferendo al Giudice delle difficoltà incontrate al riguardo. In particolare, ai fini della determinazione del valore di mercato

del compendio pignorato l'esperto procederà al calcolo della superficie degli immobili, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro ed il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

– RELAZIONE DI STIMA.

Il criterio di stima seguito e che risulta idoneo allo scopo è quello **del più probabile valore di mercato.**

Per la determinazione del valore dell'immobile si procederà adottando due metodi di stima:

procedimento **Sintetico-comparativo e Analitico per capitalizzazione dei redditi .**

Una volta individuati i due valori tramite i due suddetti procedimenti di stima si esprimerà come il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima la media aritmetica tra i due valori trovati.

Metodo sintetico – comparativo

Il criterio di stima si basa su un giudizio sintetico sulle caratteristiche dell'immobile e tiene conto della localizzazione urbana, della destinazione funzionale, della tipologia immobiliare, dell'epoca di costruzione, del livello di qualità costruttiva, e lo pone a confronto diretto con altri immobili di caratteristiche simili ricadenti nella stessa zona, assumendo come termine di

confronto un parametro tecnico, il metro quadrato (che rappresenta l'unica unità di misura che offre garanzie certe di uniformità di valutazione e precisione nel costruire la comparazione). Il metro quadro fa riferimento alla superficie commerciale, intendendo per essa quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni (cioè compresa degli stessi), considerando per metà i muri di confine con appartamenti vicini e moltiplicando le superfici accessorie scoperte per dei coefficienti:

- **0,30 balcone**-

-**0,10 corte aperta**

in modo da rapportarsi in qualche modo alla superficie coperta e moltiplicare poi il valore unitario preso in considerazione per un dato unico.

Calcolo superficie commerciale appartamento:

Per il computo delle superfici e, ovviamente, ai fini della stima, si terrà conto della configurazione dell'immobile a seguito delle opere di rimozione della copertura sul lato nord della corte esterna e quindi computato come corte aperta e non come loggia-veranda.

La superficie utile calpestabile dell'unità immobiliare (escluso i muri), **in Catasto al foglio 8, part. 1696 sub. 3, cat. A/2 del Comune di Furnari**, è di circa mq. 56 oltre spazi pertinenziali esterni; lato sud, -corte- di circa mq.18; lato nord, corte di circa mq.27 ; balcone al I° p. di circa mq.5.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare (al lordo delle murature, come specificato sopra) è di:

$$67 \text{ mq.} + (18 + 27) \times 0,10 + (5 \times 0,30) = \underline{\underline{73.00 \text{ mq}}}$$

Le fonti di informazione

L'indagine del mercato immobiliare della zona in cui è sito l'unità immobiliare oggetto di stima è consistita nella individuazione dei prezzi di mercato vigenti nella zona, quali i dati di agenzie immobiliari presenti sul territorio (casa.it, immobiliare.it, gabetti, casa italia ecc.) e da fonti indirette, cioè i dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare 2° semestre 2020 dell'Agenzia delle Entrate e di Borsino immobiliare. it.

Fonti indirette (Osservatori Immobiliari)

-Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate Provincia di Messina

Comune di Furnari .

Anno **2020** - **Semestre** **2**

Provincia: MESSINA

Comune: FURNARI

Fascia/zona: Periferica/SAN FILIPPO, FIRIATO, DROMO

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tip.	Stato conserv.	Val. di merc. €/mq		sup.	val.locaz €/mqxmese	
.	Normale	Min.	Max		Min.	Max
Abitaz.civili		€ 740	1100	L.	2,4	3,4 N

-Borsino immobiliare.it

Zone Semicentrali	Valore M ²	Affitto	Vendita
<u>San Filippo, Firiato, Dromo</u>		€ 2,40/mq	€ 865/mq

Per cui il valore unitario medio ricavato dalle fonti indirette degli

Osservatori Immobiliari è di: €/mq 920,00 + 865,00/2 = €/mq. 892,50

Estrazione dati da Agenzie immobiliari (si sono riscontrate due unità –villette a schiera, ubicati nello stesso residence “Poggio delle Rose “comparabili da cui estrarre il valore unitario medio):

-villetta a schiera nel residence “Poggio delle Rose” due elev.f.t. sup.72 mq.
€/mq.900,00.

-villetta bifamiliare complesso residenziale “Poggio delle Rose”65 mq.
€/mq.1.200,00.

-Da cui si ricava una media di €/mq 1.050,00.

Si ritiene congruo attribuire **il valore unitario medio, tra quello rilevato dall’Osservatorio Immobiliare e quello rilevato dai dati delle agenzie immobiliari, pari a: €/mq. (892,50 + 1.050,00) / 2 = €/mq. 971,25. arr.**

€/mq. 970,00

Tale valore deve, tuttavia, essere adeguato mediante coefficienti che esprimano nel particolare le caratteristiche proprie del bene da stimare. Per tale ragione si procederà ad analizzare la zona (coefficiente δ), che esprime dei valori generici di appetibilità commerciale, l’edificio (coefficiente Δ), il quale esprime dei valori di incidenza diretta sulla rendita, ed infine l’unità immobiliare vera e propria (coefficiente Ω).

Il coefficiente relativo alla zona δ tiene conto, essenzialmente, delle

Caratteristiche *posizionali* (centralità e vicinanza), delle *caratteristiche funzionali* (dotazione di urbanizzazione primaria, attrezzature e servizi), delle caratteristiche *estetiche* (emergenze naturalistiche, panoramicità, fruibilità) e

delle caratteristiche *sociali* (andamento della popolazione, numero di reati) a cui si attribuiscono, in questo caso, i seguenti valori:

$$\delta_1 \text{ (caratteristiche posizionali)} = 0,98$$

$$\delta_2 \text{ (caratteristiche funzionali)} = 0,98$$

$$\delta_3 \text{ (caratteristiche estetiche)} = 1$$

$$\delta_4 \text{ (caratteristiche sociali)} = 1$$

$$\delta = \delta_1 \times \delta_2 \times \delta_3 \times \delta_4 = 0,96$$

Il coefficiente relativo all'edificio Δ si basa fundamentalmente su criteri di valutazione suddivisibili in quattro categorie: funzionali (dotazione impianti), estetiche (decoro architettonico), *sociali* (tranquillità condominiale) e di *conservazione* (stato di conservazione), a cui corrispondono i seguenti valori:

$$\Delta_1 \text{ (caratteristiche funzionali)} = 0,98$$

$$\Delta_2 \text{ (caratteristiche estetiche)} = 0,99$$

$$\Delta_3 \text{ (caratteristiche sociali)} = 1$$

$$\Delta_4 \text{ (stato di conservazione)} = 0,99$$

$$\Delta = \Delta_1 \times \Delta_2 \times \Delta_3 \times \Delta_4 = 0,96$$

Il coefficiente relativo all'unità immobiliare Ω prende in considerazione direttamente le qualità proprie dell'alloggio oggetto di stima. I parametri di analisi delle caratteristiche che influenzano il valore di un appartamento sono essenzialmente cinque: funzionale (composizione architettonica), *estetico* (qualità degli elementi architettonici), *posizionale* (piano, tipo di affaccio, esposizione), dimensionale (taglio dimensionale) e di conservazione (stato di conservazione), a cui vengono attribuiti i seguenti valori:

Ω_1 (aspetti funzionali) = 0,98

Ω_2 (varianti estetiche) = 0,98

Ω_3 (varianti posizionali) = 0,99

Ω_4 (varianti dimensionali) = 0,99

Ω_5 (varianti di conservazione) = 0,99

$$\Omega = \Omega_1 \times \Omega_2 \times \Omega_3 \times \Omega_4 \times \Omega_5 = 0,93$$

Considerati i coefficienti correttivi relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare, il coefficiente correttivo complessivo K sarà:

$$K = \delta \times \Delta \times \Omega = 0,96 \times 0,96 \times 0,93 = 0,86$$

Il valore unitario relativo all'appartamento oggetto di stima sarà dato dalla formula:

$$V_u = V_m \times K$$

dove V_u = Valore unitario

V_m = Valore commerciale medio

K = Coefficiente correttivo complessivo

Dato il valore commerciale medio per la zona pari ad €/mq 970,00 il valore unitario dell'appartamento risulta quindi:

$$V_u = \text{€/mq } 970,00 \times 0,86 = \text{€/mq } 834,20 \text{ arr. } \underline{\underline{\text{€/mq } 834,00}}$$

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento oggetto di stima sarà dato dal prodotto del valore unitario per la superficie commerciale prima determinata, ossia:

$$\text{€/mq } 834,00 \times \text{mq } 73 = \underline{\underline{\text{Euro } 60.882,00.}}$$

Metodo Analitico

Tale procedimento di stima parte dal presupposto economico che esiste un'equivalenza tra il valore patrimoniale di un bene e il reddito che questo è in grado di produrre. Quindi esso calcola il valore di mercato in funzione del reddito annuale dell'immobile che viene diviso per un opportuno saggio di capitalizzazione, parametro che riflette sia il prezzo d'uso del capitale impiegato nell'acquisto del bene economico, sia il livello di rischio connesso all'investimento immobiliare. Il valore di locazione fornito dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate –Comune di Furnari- **Fascia/zona:** Periferica/SAN FILIPPO, FIRIATO, DROMO-2° sem. 2020 per unità immobiliari simili per tipologia e ubicazione a quelle in oggetto varia tra **€/ mq. 2,40 e €/mq. 3,40 per** mese applicato alla superficie netta; in questo caso, considerate le caratteristiche posizionali intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, si ritiene congruo fissare il valore unitario mensile pari a **3,000 €/mq; tale valore moltiplicato per la sup. netta e moltiplicato per 12 ci dà il reddito annuale lordo.**

Per la determinazione del valore si considera la superficie interna utile dell'immobile che sommata alla sup. corte, sup. balcone è di: **56 mq. + (27+18) x 0,10 +(5x0,30) = 62 mq.**

Si è proceduto calcolando il reddito netto annuale, detraendo dal valore lordo spese quali manutenzione, assicurazioni, ammortamento, imposte, che si assumono pari al 20%:

€ 3,00 x 62 mq. = € 186,00 reddito lordo mensile

€ 186,00 – (186,00 x 0.20) = € 148,80 reddito netto mensile.

€ 148,80 x 12 = € 1.785,60 arr. € 1.786,00 reddito netto annuo.

Per quanto riguarda il calcolo del saggio di capitalizzazione da applicare quale denominatore alla funzione per calcolare il valore di mercato nel procedimento per capitalizzazione dei redditi si assume, date le caratteristiche intrinseche del manufatto e delle caratteristiche proprie dei luoghi, un tasso di capitalizzazione pari al 3,00%.; per cui è sufficiente dividere il reddito annuale netto per il saggio di capitalizzazione così assunto per ottenere il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima:

$$V = € 1.786,00 / 0.03 = € 59.533,33 \text{ arr. } € \underline{59.530,00}$$

-Calcolo del più probabile valore di mercato

Considerato che le valutazioni discendenti dalle due metodologie estimative applicate risultano congrue entro la percentuale del 10% il valore di mercato più probabile dell'unità immobiliare, **in Catasto al foglio 8, part.1696 sub. 3, cat.A/2 del Comune di Furnari**, ricavato dalla media dei valori ottenuti con i due metodi di stima, è pari a :

$$€ (60.882,00 + 59.530,00) / 2 = € \underline{60.206,00} \text{ arr. } € \underline{60.200,00}$$

$$\text{v.u.} = € 60.200,00/73 \text{ mq.} = € 824,66/\text{mq.}$$

A tale valore bisogna detrarre le spese occorrenti per la regolarizzazione urbanistica-edilizia (CILA tardiva) e demolizione della copertura pari a: € 2.712,91 + pratica catastale pari a: € 550,00 + spese condominiali deliberate pari a: € 1.260,00 per un importo totale di: € 4.522,91.

$$\underline{€ 60.200,00} - € 4.522,91 = \underline{55.677,09} \text{ arr. } € \underline{55.677,00} \text{ (Valore dell'immobile detratte le spese occorrenti).}$$

In conclusione, il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, in **Catasto al foglio 8, part.1696 sub. 3, cat.A/2 del Comune di Furnari**, intestato per la quota di  è di **€ 55.677,00.**

Non essendo l'immobile comodamente divisibile, come specificato sopra, se si volesse determinare la quota di ½ dell'intero alloggio, come risulta dall'atto di pignoramento, essa risulta da: **€ 55.677,00** x ½ = **€ 27.838,50** (probabile valore di mercato dell'immobile per la quota di ½).

Caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione *all'art. 10 D.P.R. n° 633/1972*: l'immobile in oggetto (Ctg. Cat. A/2) si classifica come fabbricato abitativo- (sono quelli classificati o classificabili nel gruppo catastale "A"); la vendita immobiliare è esente da IVA; non può sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA.

Il sottoscritto (iscritto all'albo dei certificatori Energetici della Regione Siciliana al n.6.540) ha redatto, per l'unità immobiliare in oggetto, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), regolarmente trasmesso in via telematica alla Regione Sicilia in data 26/10/2021 avente numero identificativo **20211026-083028-26921**.

L'appartamento ha una classe energetica **F** indice della prestazione energetica **332,15 KWh/m²anno (APE)**. (vedi APE in allegato).

Tanto dovevasi in adempimento del mandato conferitogli dalla S.V.I..

Barcellona P.G. 08/11/2021

IL CTU

Arch. Pietro Crino'