

TRIBUNALE DI CATANIA
SESTA SEZIONE CIVILE

Relazione Tecnica Peritale

Procedura Esecutiva Immobiliare – R.G. 226/2021

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Maria Angela Chisari

CTU: Ing. Andrea Randazzo

Sommario

1. Conferimento dell'incarico	1
2. Risposta ai quesiti nel mandato	1
3. Scheda riepilogativa dell'immobile	26
4. Scheda riepilogativa del garage	27
5. Allegati	28

Indice delle figure

Figura 1: Estratto u.i. da google maps	1
Figura 2: Estratto u.i. da Google earth (vista dall'alto).....	2
Figura 3: Estratto di mappa	2
Figura 4: Planimetria Catastale u.i.....	3
Figura 5: Planimetria catastale garage	4
Figura 6: Planimetria catastale riportata meglio graficamente a seguito di rilievo	5
Figura 7: Difformità catastale riscontrate (evidenziate in rosso) rispetto alla planimetria catastale	5
Figura 8: Progetto della iniziale licenza edilizia del 28/7/1965	11
Figura 9: Variante al progetto approvato in data 26/3/1965.....	12
Figura 10: Variante del 1/3/1967 con licenza edilizia in data 16/3/1967	13
Figura 11: Variante del 1/3/1967 - Migliore rappresentazione grafica.....	14
Figura 12: Stato di fatto a seguito di sopralluogo - in rosso le difformità	14
Figura 13: Borsino Immobiliare - OMI	23

Indice delle tabelle

Tabella 1: Dati Catastali u.i. - appartamento.....	3
Tabella 2: Dati Catastali locale garage	4
Tabella 3: Visura storica per immobile e locale garage	6
Tabella 4: Calcolo superficie commerciale	20
Tabella 5: Saggio di capitalizzazione	21
Tabella 6: Valori di stima appartamento e garage	24
Tabella 7: Scheda riepilogativa dell'immobile	26
Tabella 8: Scheda riepilogativa del garage	27

1. Conferimento dell'incarico

Il sottoscritto Ing. Andrea Randazzo, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania al n. A7177 e dei CC.TT.U nel Tribunale di Catania, con Ordinanza del 24/2/2023 è stato nominato CTU dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Maria Angela Chisari per la Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. 226/2021, con notificazione di cancelleria ai sensi del D.L. 179/2012 e nello specifico con PEC del 27/2/2023.

In data 3/3/2023 ho effettuato giuramento e iniziato successivamente le operazioni peritali.

2. Risposta ai quesiti nel mandato

- 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;**

L'unità immobiliare (nel seguito, u.i.), oggetto di stima, è un appartamento, facente parte del complesso edilizio "Sant'Anna", posto al quarto piano, ubicato in Via Nizzeti 18, palazzina B, Valverde (CT).

È presente inoltre un locale autorimessa (garage) posto al piano seminterrato (locali garage).

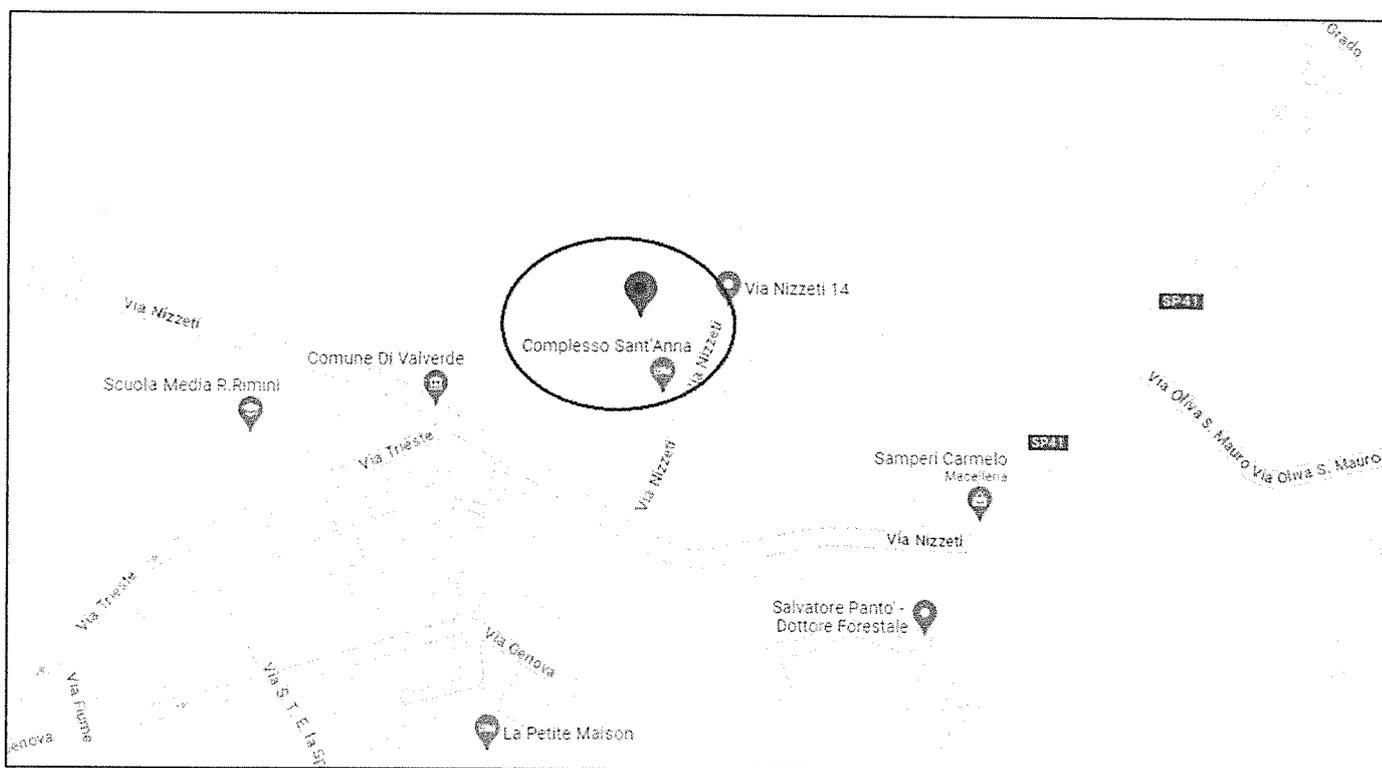


Figura 1: Estratto u.i. da google maps



Figura 2: Estratto u.i. da Google earth (vista dall'alto)



Figura 3: Estratto di mappa

Il complesso edilizio in questione è composto da n.3 palazzine rispettivamente, A, B e C.

L'u.i. è indicata al Catasto Fabbricati con i dati riportati in tabella:

Tabella 1: Dati Catastali u.i. - appartamento

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFO
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Indirizzo
11	430	23	A/2	2	5 vani	Totale: 85 m ² Totale escluse aree scoperte*: 82 m ²	157,52 €	Via Nizzeti 18 Palazzina B Valverde (CT)

* si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"

L'u.i. è un appartamento per civile abitazione, facente parte del complesso edilizio sito in Valverde, Via Nizzeti n.18, posto al quarto piano della palazzina "B"; composto da 3 vani oltre accessori, confinante a nord con vano scala, con "altra proprietà" e con "altra proprietà", o loro aventi causa, ad est con area della terrazza di pertinenza dell'appartamento di "altra proprietà", o suoi aventi causa, con vano scala e con appartamento di "altra proprietà" o loro aventi causa, a sud con area della terrazza predetta e ad ovest con "altra proprietà" o suoi aventi causa e con aree delle terrazze di pertinenza degli appartamenti di "altra proprietà" o suoi aventi causa, salvo migliori confini.

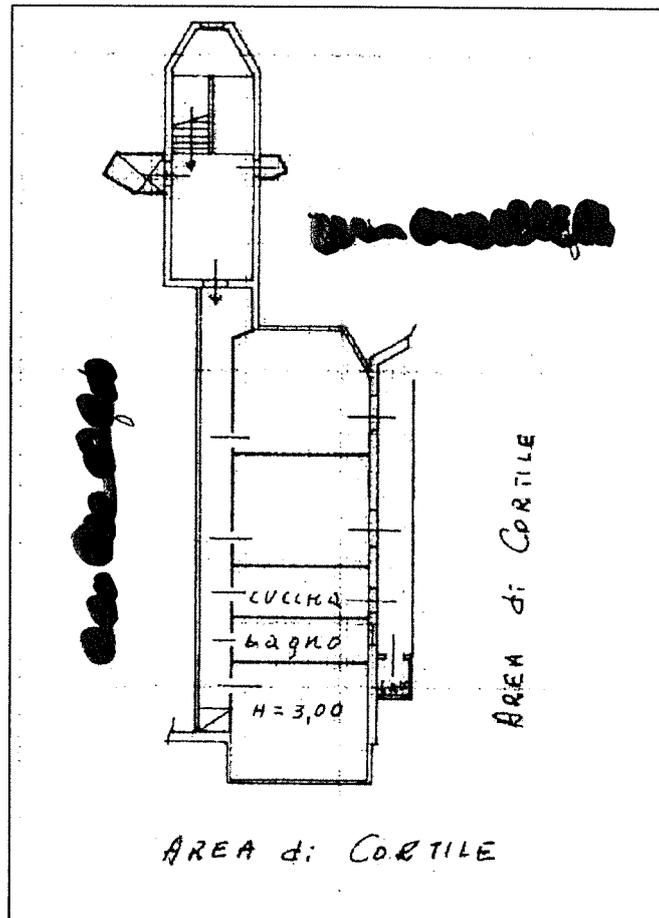


Figura 4: Planimetria Catastale u.i.

Il locale garage è indicato al Catasto Fabbricati con i dati riportati in tabella:

Tabella 2: Dati Catastali locale garage

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
11	430	42	C/6	2	13 m ²	Totale: 13 m ²	13,43 €

Il locale garage, facente parte del complesso edilizio sito in Valverde, Via Nizzeti n.18, posto al piano primo seminterrato esteso circa metri quadrati tredici, è confinante a nord con spazio di manovra coperto, ad est ed ovest con garage di "altra proprietà", o suoi aventi causa ed a sud con garage di "altra proprietà" o suoi aventi causa, salvi migliori confini.

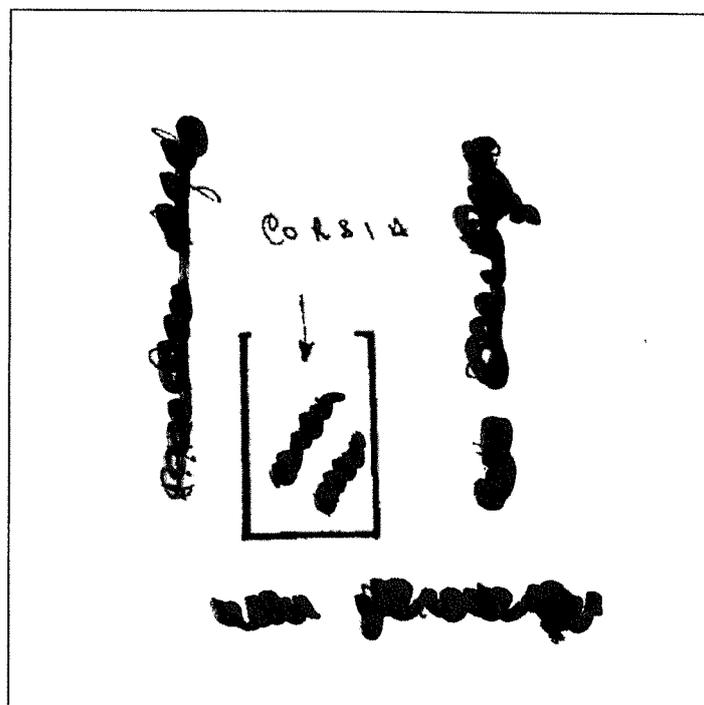


Figura 5: Planimetria catastale garage

In sede di sopralluogo, per il locale garage, non sono state riscontrate difformità rispetto alla documentazione presente agli atti (al Catasto).

Per quanto riguarda l'appartamento, invece, rispetto alla documentazione presente agli atti (al Catasto), sono state riscontrate le seguenti difformità:

- apertura parete nel locale salone
- modifica del prospetto con installazione di finestre nel locale "camera 2"
- modifica del prospetto – installazione di veranda

Si riportano, rispettivamente, a seguito di sopralluogo e rilievo metrico/grafico effettuato, la planimetria presente al Catasto e lo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo. Evidenziato in rosso, verranno riportate le difformità riscontrate:

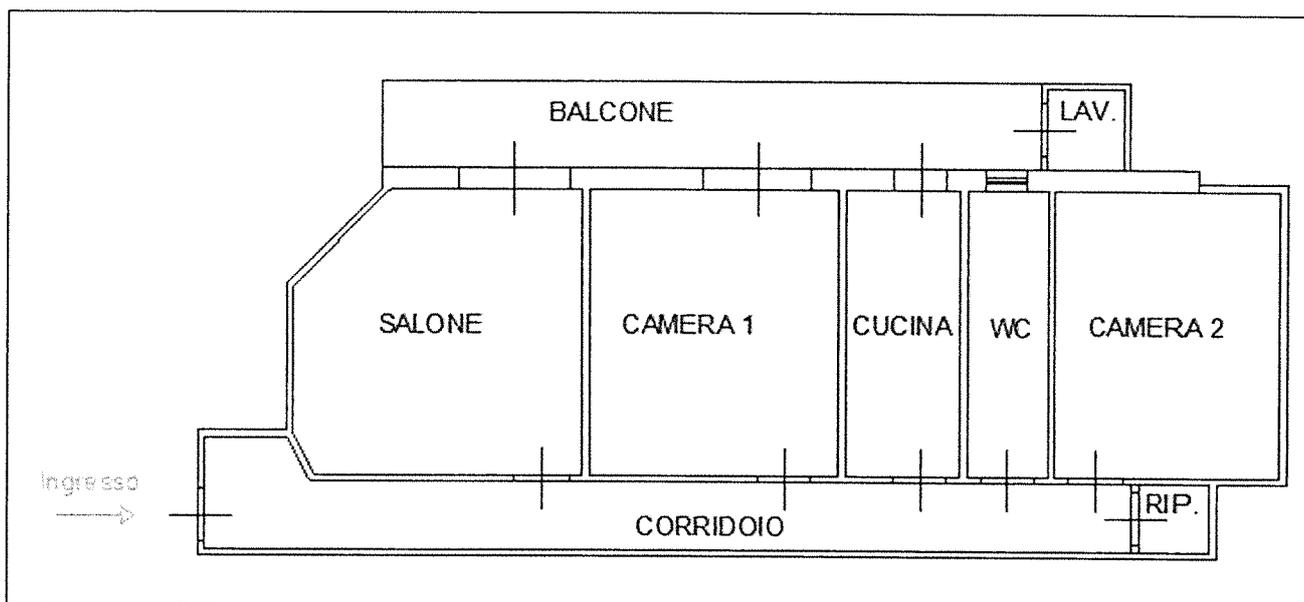


Figura 6: Planimetria catastale riportata meglio graficamente a seguito di rilievo

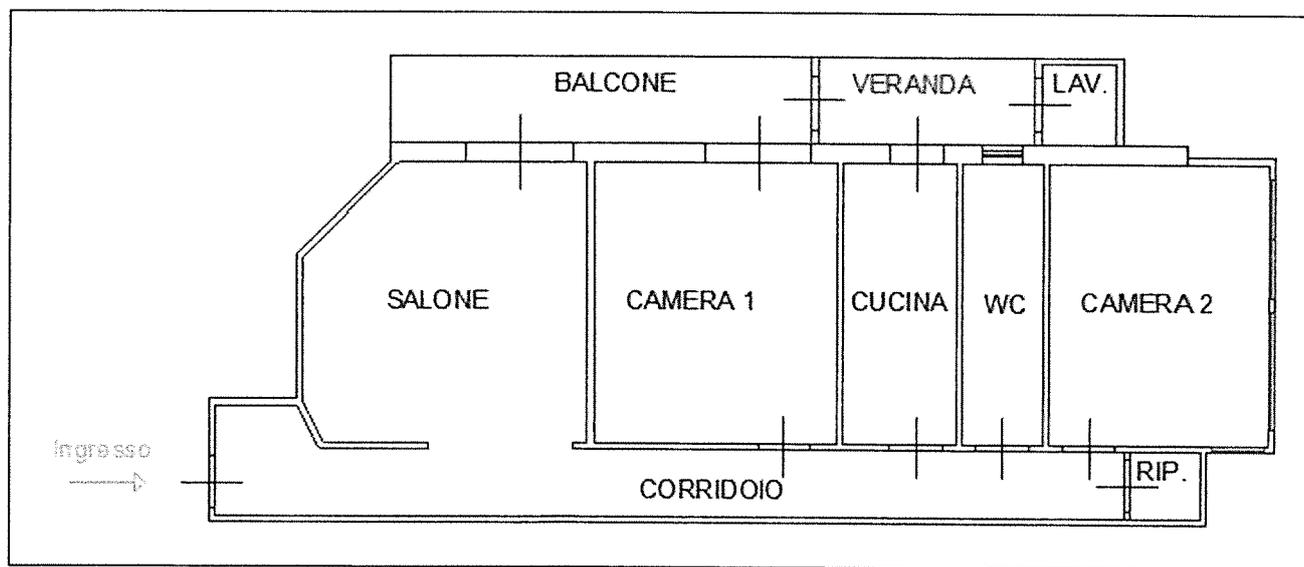


Figura 7: Difformità catastale riscontrate (evidenziate in rosso) rispetto alla planimetria catastale

- b) 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 relative note), 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 sono corretti e corrispondenti tra loro.

Il pignoramento ha colpito quote spettanti gli esecutati.

- c) 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; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione *mortis causa* verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il *de cuius*) ovvero eventuali casi dubbi;

L'immobile è nella piena proprietà degli esecutati, marito e moglie, e nello specifico, rispettivamente 1/2 e 1/2, in regime di comunione legale dei beni.

Si riporta in tabella quanto estratto dalla visura storica per immobile:

Tabella 3: Visura storica per immobile e locale garage

ID	INTESTATI	CODICE FISCALE	PROPRIETA'
1	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX
2	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX

Dal certificato contestuale di residenza, stato civile, di stato di famiglia, richiesto al Comune di Valverde, si evince che gli esecutati sono coniugati.

L'immobile e il locale garage, di cui in oggetto, risultano agli esecutati nella piena proprietà, e nello specifico, rispettivamente 1/2 e 1/2, in regime di comunione dei beni.



- d) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

L'immobile e il locale garage in oggetto sono pervenuti al debitore per atto di compravendita del 18/2/2009
[REDACTED]
[REDACTED]

Dall'ispezione ipotecaria si è evinto che nel ventennio anteriore alla data del pignoramento sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Rettifica a TRASCRIZIONE** del 24/10/2000 – Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
Formalità di riferimento: Trascrizione n. [REDACTED]
- **TRASCRIZIONE** del 7/2/2001 - [REDACTED]
Pubblico ufficiale D. [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]
ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. [REDACTED]
- **TRASCRIZIONE** del 7/5/2005 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale S. [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- **ISCRIZIONE** del 7/5/2005 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale S. [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- **TRASCRIZIONE** del 27/2/2009 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale S. [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- **ISCRIZIONE** del 27/2/2009 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale S. [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- **TRASCRIZIONE** del 28/4/2021 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI CATANIA - UNEP [REDACTED]
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Gli immobili (appartamento e locale garage) sono pervenuti agli esecutati, rispettivamente per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni da [redacted] nato a [redacted] [redacted] titolare della piena proprietà, per atto di compravendita, [redacted] del [redacted], rep. [redacted] e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Catania il [redacted] al n. [redacted] del registro generale e al n. [redacted] del registro particolare.

Tali immobili (appartamento e garage) erano pervenuti a [redacted] nato a [redacted] per la piena proprietà, da [redacted] nato a [redacted], titolare della piena proprietà bene personale, per atto di compravendita, [redacted] del 3/5/2005, rep. [redacted] trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Catania il [redacted] al n. [redacted] del registro generale e al n. [redacted] del registro particolare.

L'immobile censito al foglio 11 particella 430 sub. 23 (appartamento) era pervenuto a [redacted] [redacted] per la piena proprietà, da [redacted] nato a [redacted] [redacted] titolare della piena proprietà, per atto di donazione, [redacted] del 3/11/2001 n. [redacted] trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Catania il [redacted] del registro generale e al n. [redacted] del registro particolare.

L'immobile censito al foglio 11 particella 430 sub 42 (garage) era pervenuto a [redacted] nato [redacted] per la piena proprietà, da [redacted] nata a [redacted] titolare della piena proprietà, per atto di compravendita [redacted] rep. [redacted] e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Catania il [redacted] al n. [redacted] del registro generale e al n. [redacted] del registro particolare.

Le trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento risultano continue.

- e) segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore precedente;

La documentazione prodotta agli atti è da ritenersi completa ed idonea.

- g) provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;**

Si veda la risposta di cui al quesito al punto a) per i dati catastali dell'u.i.

In sede di sopralluogo, per il locale garage, non sono state riscontrate difformità rispetto alla documentazione presente agli atti (al Catasto).

Per quanto riguarda l'appartamento, invece, rispetto alla documentazione presente agli atti (al Catasto), sono state riscontrate le seguenti difformità:

- apertura parete nel locale salone
- modifica del prospetto con installazione di finestre nel locale "camera 2"
- modifica del prospetto – installazione di veranda

Tenuto conto delle difformità rilevate, lo scrivente ritiene necessario ed indispensabile l'aggiornamento della planimetria catastale mediante procedure DOCFA.

- h) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;**

Premesso che il Certificato di Destinazione Urbanistica è un documento che ha la finalità principale di certificare, sulla base del PRG (Piano Regolatore Generale) del Comune e delle relative norme di attuazione la destinazione urbanistica relativa ad un terreno, i parametri urbanistici (indice di fabbricabilità) nonché indici e vincoli di varia natura; premesso che permette di venire a conoscenza della possibilità edificatoria di intervento su determinati terreno o aree urbane, in particolare, è indispensabile in caso di compravendite, divisioni o donazioni, perizie o stime eseguite su terreni censiti al Catasto Terreni oppure su aree urbane di pertinenza a fabbricati censite al Catasto Urbano con superficie pari o maggiore di mq. 5000.

Tutto ciò premesso essendo in presenza di immobile censito al Catasto Edilizio Urbano senza pertinenze di terreni, nonché trattandosi di immobile a destinazione residenziale posto in un contesto cittadino a destinazione prevalentemente residenziale lo scrivente afferma che non occorre produrre il Certificato di Destinazione Urbanistica.

- i) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

Il fabbricato su cui ricade l'immobile pignorato è stato costruito in conformità al progetto approvato in data 26/3/1965 con licenza edilizia del 28/7/1965 e variante del 1/3/1967 con licenza edilizia in data 16/3/1967.

Con la variante del 1/3/1967 sono state apportate delle modifiche agli elaborati grafici (progetti esecutivi).

Si rappresentano graficamente i due elaborati grafici, rispettivamente licenza edilizia del 28/7/1965 e del 16/3/1967.

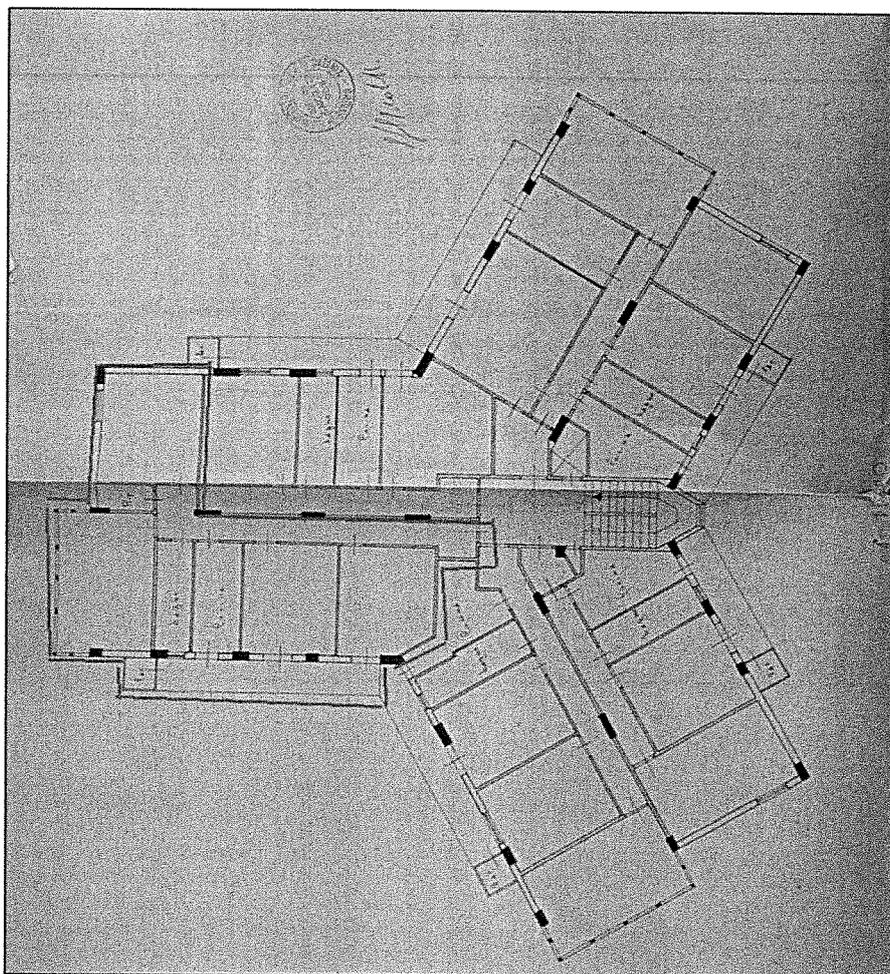


Figura 8: Progetto della iniziale licenza edilizia del 28/7/1965

Evidenziato in rosso l'appartamento degli esecutati.

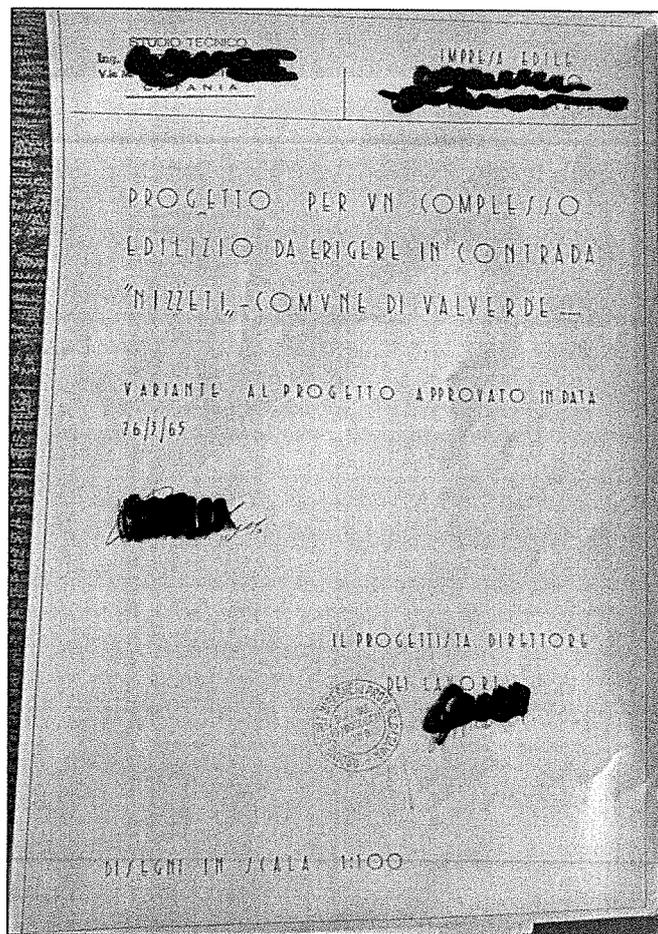


Figura 9: Variante al progetto approvato in data 26/3/1965

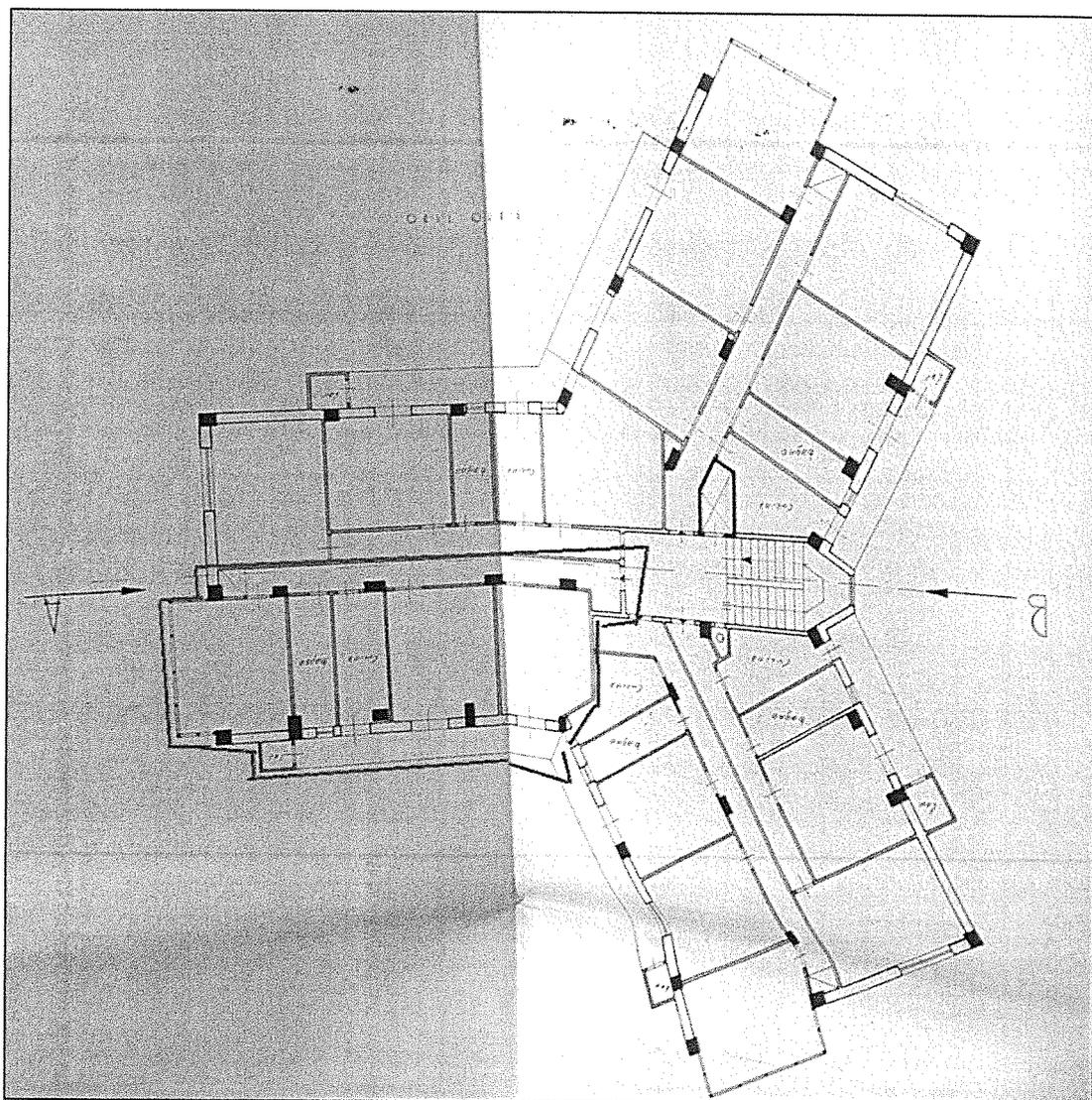


Figura 10: Variante del 1/3/1967 con licenza edilizia in data 16/3/1967

Con la variante del 1/3/1967 sono state apportate delle modifiche interne al progetto.

Evidenziato in rosso si riporta l'appartamento degli esegutati.

Si riporta meglio graficamente, in figura 11, a seguito di sopralluogo effettuato e rilievo metrico/grafico, il progetto approvato con variante del 1/3/1967 (licenza edilizia del 16/3/1967):

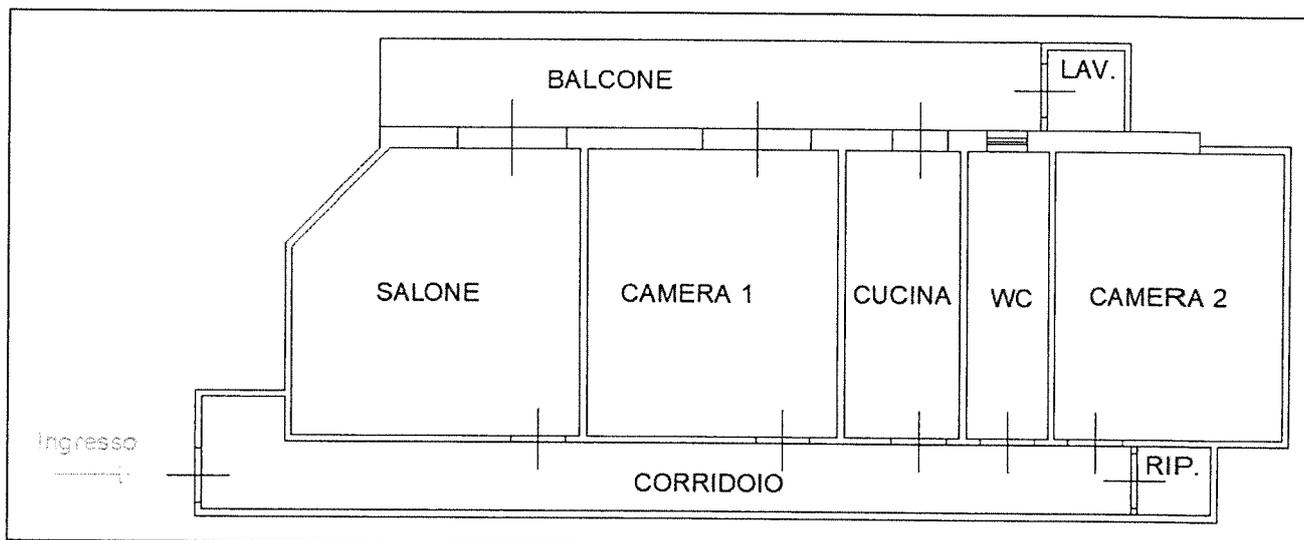


Figura 11: Variante del 1/3/1967 - Migliore rappresentazione grafica

Si riporta adesso la planimetria dello stato dei luoghi riscontrata in fase di sopralluogo. Evidenziate in rosso tutte le difformità riscontrate rispetto al progetto depositato al Comune e approvato con licenza edilizia del 16/3/1967.

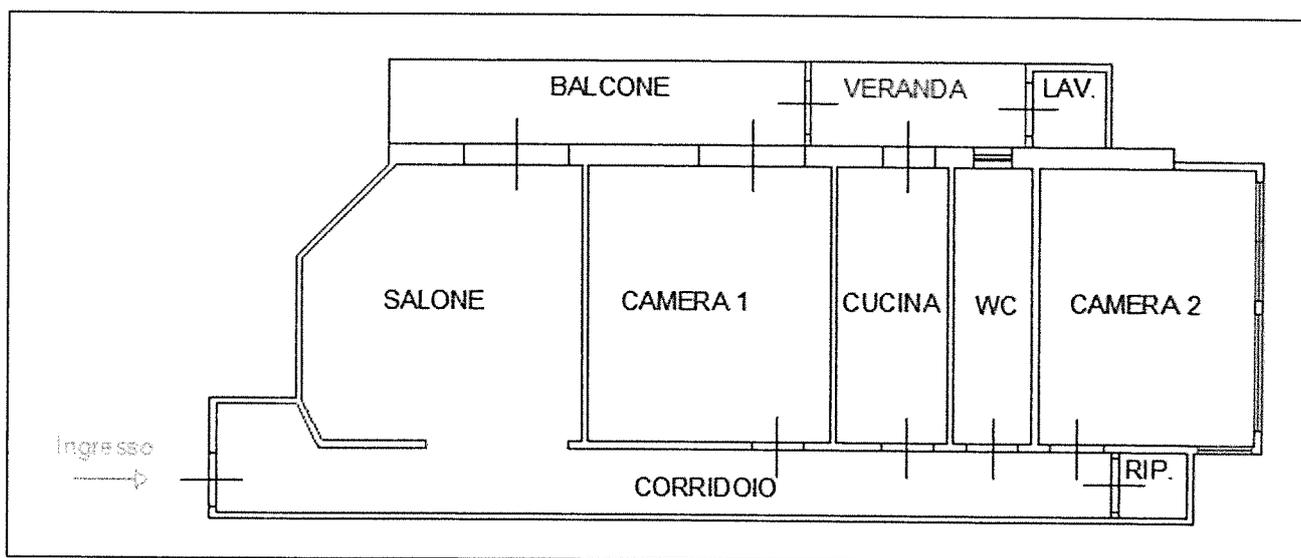


Figura 12: Stato di fatto a seguito di sopralluogo - in rosso le difformità

Rispetto alla licenza edilizia rilasciata in data 16/3/1967 si segnalano delle modifiche interne (apertura parete salone) e modifiche dei prospetti (creazione di finestre nel locale "camera 2" e di veranda nel locale balcone).

Non si segnalano difformità rispetto al locale garage.

Successivamente alla variante del 1/3/1967 (licenza edilizia del 16/3/1967) non sono stati presentati altri titoli abilitati e/o istanze di sanatoria/condono.

- j) in caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la 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 costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

Si ribadisce che successivamente alla variante del 1/3/1967 (licenza edilizia del 16/3/1967) non sono stati presentati altri titoli abilitati e/o istanze di sanatoria/condono. Gli abusi riscontrati non costituiscono pregiudizio e possono essere regolarizzati. In calce, si riporta il dettaglio e le specifiche indicazioni.

Si segnalano i seguenti abusi:

- **Abuso n.1** – Diversa distribuzione interna degli ambienti (demolizione parziale parete nel locale “salone”): secondo quanto indicato all'art.9 della L.R. 37/1985, tali opere sono definite “opere interne” e sono soggette, contestualmente all'inizio dei lavori, a una comunicazione accompagnata da relazione asseverata e planimetria a firma di un tecnico abilitato. Il presente abuso rientra nella tipologia di “realizzazione di opere interne in assenza di comunicazione” pertanto per regolarizzare i lavori sarà necessario presentare una relazione asseverata e planimetria a firma di un tecnico abilitato e il pagamento di una sanzione amministrativa di cui all'art.10 L.N. 47/85.
- **Abuso n.2** – Modifica del prospetto esterno: apertura nuove finestre. Per sanare l'abuso sarà necessario fare domanda di Autorizzazione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.lgs 380/2001 e ss.mm.ii. con allegato il progetto redatto da un tecnico abilitato e l'attestazione di versamento dei diritti di segreteria, dei diritti sanitari, e il pagamento di una sanzione amministrativa di cui all'art.10 L.N. 47/85.
- **Abuso n.3** - Creazione di locale veranda: Secondo quanto indicato all'art.20 della L.R. 4/2003 e all'art.20 della L.R. 15/2006 tale opera può essere regolarizzata mediante presentazione di istanza in sanatoria accompagnata da relazione asseverata e planimetria a firma di un tecnico abilitato e il pagamento dei relativi oneri (25 €/mq) e diritti.

Inoltre sarà necessario aggiornare la planimetria catastale dell'immobile (DOCFA – Documenti Catasto Fabbricati).

Si stima in totale un valore di 5.000 €. (sanatoria abusi di cui sopra e regolarizzazione planimetria catastale).

- k) verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01 , chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.

Si vedano risposte ai punti " i) " e "j) " di cui sopra.

- l) in caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

Si vedano risposte ai punti " i) " e "j) " di cui sopra.

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

Non sussistono formalità, vincoli e oneri.

- n) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;

Successivamente all'atto di pignoramento (notificato in data 26/3/2021 e consegnato in data 6/4/2021) e fino al 22/5/2023 non è stata registrata alcuna scrittura.

- o) verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;**

L'immobile e il locale garage risultano essere di proprietà degli esecutati, marito e moglie, e nello specifico, rispettivamente 1/2 e 1/2, in regime di comunione legale dei beni, derivante da atto di trasferimento di immobili.

- p) accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**

Ho contattato il **[redacted]**, attuale amministratore subentrato al precedente **[redacted]**

Il **[redacted]** ha risposto a mezzo PEC (che allego) alla mia richiesta di eventuali spese pendenti relativamente agli esecutati. Riporto in calce la sua risposta:

"Dalla documentazione consegnatomi, il debito a carico dell'unità immobiliare in questione risulta essere pari ad € 636,33. Mi corre per l'obbligo di informarLa che tali bilanci consuntivi non sono stati ancora oggetto di approvazione dall'assemblea".

Le spese fisse di gestione e manutenzione sono di circa 35 €/mese.

- q) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).**

L'immobile è abitato dagli esecutati, nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile degli esecutati, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso.

Tale informazione è anche riportata all'interno del certificato contestuale di residenza (che allego) e del verbale di sopralluogo (che allego).

r) elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

L'u.i., di circa 72 m² calpestabili, è ubicata nel Comune di Valverde in Via Nizzeti 18, palazzina B, ed è posta al quarto piano. In totale ci sono sette piani fuori terra. Sono presenti un ingresso pedonale e uno carrabile che dà ai garage posti al piano seminterrato. Entrando, dal cancello pedonale, e scendendo i gradini è possibile raggiungere la palazzina B. È presente un ascensore che collega i vari piani tra cui anche il seminterrato dove sono presenti i locali garage.

Entrando in casa, si accede subito nell'ampio salone da cui è possibile, a sua volta, accedere al balcone esterno che affaccia sulla via Nizzeti. I diversi locali sono collegati da un ampio corridoio.

Sono presenti un bagno, con affaccio sul balcone tramite finestra, e una piccola lavanderia, all'esterno, dove è collocato lo scaldabagno elettrico. Non è presente la caldaia in quanto rotta e rimossa e la stessa non è stata mai sostituita. Sono presenti i termosifoni nelle varie stanze. Non si segnala la presenza di split.

Dalla cucina e dalla camera da letto è possibile accedere al balcone che affaccia sulla via Nizzeti.

La seconda camera da letto ha l'affaccio dal lato della strada ma solo attraverso le finestre (non è presente il balcone). Completa la casa un piccolo ripostiglio di 1 m².

L'appartamento è stato costruito negli anni '60. Internamente lo stato costruttivo risulta piuttosto buono salvo una presunta macchia da infiltrazione, da verificare, nel locale corridoio. Le altezze dei locali sono di 2,98 m. Ricontrati danneggiamenti ai frontalini e sottobalconi.



Le facciate sono abbastanza usurate ma quello che più preoccupa sono i locali garage dove sono stati riscontrati problemi di scolo/ristagno delle acque nonché problemi di muffa e problemi al solaio di copertura (pezzi di intonaco distaccati e in alcuni casi si riscontrano a occhio nudo i ferri delle armature).

Al locale garage, posto al piano seminterrato, è possibile accedere tramite scala interna o con collegamento diretto tramite ascensore. Il garage è di circa 12 m².

Sulla via Nizzeti sono presenti diversi posti auto, non a pagamento, in cui è possibile parcheggiare i veicoli.

L'appartamento si trova in un contesto urbano ed è servito da varie attività commerciali quali bar, farmacie, supermercati.

- s) determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del 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 del bene venduto, 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 (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);**

Per quanto concerne la richiesta relativa alla determinazione del valore dei beni in oggetto sono stati adottati due metodi di stima:

- i. Valutazione per capitalizzazione del reddito
- ii. Valutazione secondo il metodo sintetico-comparativo

Basando le indagini sulla ricerca del valore che il cespite avrebbe potuto assumere in una libera contrattazione di compravendita, valori ricavati sia facendo un riferimento ai prezzi di compravendita e locazione determinati dall'organo di monitoraggio immobiliare nazionale O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare), oltre che da un attento esame delle condizioni di stato, manutenzione, vetustà, piano, esposizione e zona. L'appartamento ha una superficie utile di circa 72 m² e commerciale di circa 87 m².

Il garage invece ha una superficie utile di circa 12 m² e commerciale di circa 5,5 m².

In tabella viene riportato il calcolo della superficie commerciale, valore da utilizzare nei due metodi di stima sopra elencati.



Tabella 4: Calcolo superficie commerciale

Ambiente	m ² misurati	m ² commerciali parziali
Vani principali e accessori diretti, muri compresi	84	84
Balconi, terrazzi e similari <u>comunicanti</u> con i vani principali	11,8	3,54
Balconi, terrazzi e similari <u>non comunicanti</u> con i vani principali		
Pertinenze esclusive accessorie (cantine, soffitte o similari) <u>comunicanti</u> con i vani principali		
Pertinenze esclusive accessorie (cantine, soffitte o similari) <u>non comunicanti</u> con i vani principali		
Pertinenze di ornamento scoperte (es giardino)		
Superficie commerciale totale [m²]		87,54

i) STIMA IN BASE ALLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

La stima per capitalizzazione del reddito consente di determinare il valore dell'immobile tenendo conto della capitalizzazione del reddito netto presunto che l'immobile è in grado di produrre, in relazione al mercato immobiliare delle locazioni della zona. Il valore di mercato (in questo caso valore di capitalizzazione) si ottiene come rapporto del reddito annuo (al netto di tutte le spese necessarie per imposte, tasse, sfitti, assicurazioni, manutenzione etc.) e il saggio di capitalizzazione (r) che oscilla tra il 2% e il 6% a seconda delle caratteristiche, accennate prima, del tipo di immobile da stimare. Il saggio di capitalizzazione è inteso come il prezzo d'uso dell'unità di risparmio non in forma monetaria, come nel caso del saggio d'interesse, ma trasformato in capitale, perché investito in beni immobili. Le spese media annue sono state assunte in percentuale variabile tra il 10% e il 30% del reddito lordo medio annuo.

IMMOBILE

Basandosi sui valori di mercato delle locazioni nella zona e per la tipologia del cespite si suppone che il canone di locazione attuale sia di € 550,00 e venga corrisposto con 12 rate mensili anticipate.

Considerando inoltre una riduzione del 10% di tale importo dovuto a spese e tasse (e.g. manutenzione, assicurazione, imposte) e un saggio di capitalizzazione pari al 4% dedotto dalla tabella di cui riportata:

Tabella 5: Saggio di capitalizzazione

Descrizione	Valore migliore	Valore peggiore
Saggio ordinario medio (centro di grandi dimensioni 0,50%-4,5%) (centro di medie dimensioni 1,5%-5,5%) (centro di limitate dimensioni 2%-6%)	0,5	6
Centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	-0,22	0,22
Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici) a distanza pedonale	-0,28	0,28
Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali	-0,18	0,18
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	-0,8	0,8
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	-0,6	0,6
Caratteristiche di panoramicità	-0,36	0,36
Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	-0,2	0,2
Quota rispetto al piano stradale	-0,08	0,08
Dimensioni subordinarie o superordinate degli spazi coperti o scoperti	-0,06	0,06
Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza dei servizi	-0,16	0,16
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali	-0,12	0,12
Età dell'edificio	-0,1	0,1
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	-0,06	0,06
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	-0,04	0,04

Il presunto valore dell'immobile è determinato dalla seguente formula:

$$V = \frac{R-S}{r} = \frac{(12 \times Rm) - S}{r}$$

Dove:

- V = Valore di mercato
- R = Reddito lordo medio annuo presunto
- Rm = Rata mensile d'affitto
- S = Spese medie annue
- r = Tasso di capitalizzazione

Si otterrà un valore pari a **148.500 €**.



GARAGE

Basandosi sui valori di mercato delle locazioni nella zona e per la tipologia del cespite si suppone che il canone di locazione attuale sia di € 100,00 e venga corrisposto con 12 rate mensili anticipate.

Considerando inoltre una riduzione del 10% di tale importo dovuto a spese e tasse (e.g. manutenzione, assicurazione, imposte) e un saggio di capitalizzazione pari al 4% dedotto dalla tabella di cui riportata:

Il presunto valore dell'immobile è determinato dalla seguente formula:

$$V = \frac{R-S}{r} = \frac{(12 \times Rm) - S}{r}$$

Dove:

- V = Valore di mercato
- R = Reddito lordo medio annuo presunto
- Rm = Rata mensile d'affitto
- S = Spese medie annue
- r = Tasso di capitalizzazione

Si otterrà un valore pari a **27.000 €**.

ii) STIMA SINTETICO-COMPARATIVA A MQ

Il procedimento sintetico comparativo si basa sulla comparazione e perciò richiede l'acquisizione di una scala di prezzi per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima.

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento si è provveduto ad effettuare tutte le possibili ricerche di mercato, relativamente ai prezzi di compravendita di fabbricati con caratteristiche simili, tenendo conto delle qualità costruttive del fabbricato, la tipologia, la posizione centrale rispetto al centro città e la posizione rispetto alle infrastrutture viarie.

A tale scopo si sono consultate due tipi di fonti:

- **Fonti dirette:** rappresentate da dati ricavate da interviste a qualificati operatori del settore immobiliare, agenzia immobiliari.
- **Fonti indirette:** pubblicazioni diffuse da varie società e organizzazioni che operano nel mercato immobiliare come il Borsino Immobiliare.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: VALVERDE

Fascia/zona: Extraurbana/RURALE SUD-EST: C DE CASALROSATO FONTANA

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	750	1100	L	2,6	3,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	750	L	1,7	2,5	L
Ville e Villini	NORMALE	900	1350	L	3	4,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONIA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione o manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Figura 13: Borsino Immobiliare - OMI

IMMOBILE

Avuto riguardo ai prezzi correnti praticati sul mercato immobiliare di Valverde per fabbricati simili per ubicazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche, grado di finitura e impianti, consistenza del cespite e relativo stato di conservazione e manutenzione, si valuta l'unità oggetto in **€ 63.000**.

GARAGE

Avuto riguardo ai prezzi correnti praticati sul mercato immobiliare di Valverde per fabbricati simili per ubicazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche, grado di finitura, consistenza del cespite e relativo stato di conservazione e manutenzione, si valuta l'unità oggetto in **€ 15.000**.

- j) tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;

IMMOBILE

Il più probabile valore dell'u.i., si ottiene come media dei 2 precedenti valori e risulta pari a € 105.000.

Considerando i costi (€ 5.000) per l'aggiornamento della planimetria catastale e della presentazione della pratica edilizia (si vedano i punti "i" e "j"), l'importo di cui sopra sarà pari a € 100.000.

Per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si ritiene di ridurre del 15% il valore stimato (€ 100.000) ottenendo quindi un valore finale arrotondato pari a € 85.000.

GARAGE

Il più probabile valore del locale garage, si ottiene come media dei 2 precedenti valori e risulta pari a € 21.000.

Per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si ritiene di ridurre del 15% il valore stimato (€ 21.000) ottenendo quindi un valore finale arrotondato pari a € 18.000.

- k) 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;

I beni oggetto di pignoramento (u.i. e garage) possono essere venduti anche separatamente.

Si riportano quindi in tabella le due possibili soluzioni:

Tabella 6: Valori di stima appartamento e garage

Soluzione 1 - Vendita lotti separati	Appartamento	85.000,00 €
	Garage	18.000,00 €
Soluzione 2 - Vendita unico lotto	Appartamento + garage	103.000,00 €



- l) alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;**

Per quanto attiene alla documentazione fotografica esterna ed interna dell'immobile (appartamento + garage) pignorato si rimanda agli allegati. La planimetria catastale invece, è riportata in figura 4 e 5.

- m) 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 in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;**

L'immobile (appartamento + garage) è nella piena proprietà degli esecutati, e nello specifico, rispettivamente 1/2 e 1/2, in regime di comunione legale dei beni.

- n) nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazione ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente;**

Il bene risulta pignorato per intero e non in quota, pertanto non è stato necessario predisporre alcun progetto di divisione.

3. Scheda riepilogativa dell'immobile

Si riporta, in tabella, la scheda riepilogativa dell'immobile contenente le informazioni principali:

Tabella 7: Scheda riepilogativa dell'immobile

Ubicazione appartamento	Via Nizzeti 18 - Valverde (CT)
Piano	Quarto (Palazzina B)
Foglio	11
Particella	430
Sub	23
Categoria	A/2
Classe	2
Proprietà immobile	1/2 e 1/2 in regime di comunione legale dei beni
Superficie utile	72 m²
Superficie commerciale	84 m²
Conformità catastale	NO
Conformità urbanistica	NO
Valore stimato	85.000 €



4. Scheda riepilogativa del garage

Si riporta, in tabella, la scheda riepilogativa del garage contenente le informazioni principali:

Tabella 8: Scheda riepilogativa del garage

Ubicazione garage	Via Nizzeti 18 - Valverde (CT)
Piano	Seminterrato
Foglio	11
Particella	430
Sub	42
Categoria	C/6
Classe	2
Proprietà immobile	1/2 e 1/2 in regime di comunione legale dei beni
Superficie utile	12 m²
Superficie commerciale	5,5 m²
Conformità catastale	SI
Conformità urbanistica	SI
Valore stimato	18.000 €

Con quanto riferito ritengo di avere assolto all'incarico affidatomi e di avere operato con serietà e scrupolo professionale.

Rassegno, pertanto, la presente Consulenza d'Ufficio all'Autorità committente ringraziandola per la fiducia concessa.

Catania, 22/5/2023

L'ESPERTO STIMATORE

Ing. Andrea Randazzo