

TRIBUNALE DI CATANIA
SESTA SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI MOBILIARI E IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N°797/2018

PERIZIA DI STIMA

Giudice dell'esecuzione: *dott.ssa Maria Angela Chisari*

Esperto Estimatore: *dott. ing. Andrea Chiaramonte*

Allegati:

- 1) verbale di sopralluogo
- 2) elaborato fotografico
- 3) visure e planimetria catastale
- 4) visure ipotecarie
- 5) conformità urbanistica
- 6) atto di compravendita
- 7) certificati di residenza
- 8) corrispondenza c/amm. condominio

dott. ing. Andrea Chiaramonte – e-mail: sayonara60@virgilio.it – PEC: andrea.chiaramonte@ingpec.eu



Indice generale

Premessa.....	5
Operazioni eseguite.....	5
Risposta ai quesiti.....	6
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.....	6
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.....	6
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.....	7
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.....	8
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 procedente.....	8
f) Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi, elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento.....	9
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 alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario.....	9
h) Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.....	10
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.....	10
j) In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr 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..... 12
- 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. 12
- 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..... 13
- 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..... 13
- n) Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente..... 14
- 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..... 14
- 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..... 14
- 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)..... 15
- 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 trovano, 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..... 15
- s) Determini il valore 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'essenza 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).....	17
t)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.....	19
u)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.....	20
v)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.....	20
w)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.....	20
x)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 frazionare 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 condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente 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'apportionamento 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.....	20
Conclusioni.....	21
Allegati.....	23
1)Verbale di sopralluogo	
2)Elaborato fotografico	
3)Visura e planimetria catastale	
4)Visure ipotecarie	
5)Conformità urbanistica	
6)Atto di compravendita	
7)Certificati di residenza	
8)Corrispondenza con l'amministratore di condominio	



Premessa.

Con decreto del 15/12/2020 il Giudice delle esecuzioni immobiliari dott.ssa Maria Angela Chisari ha nominato il sottoscritto dott. ing. Andrea Chiamonte esperto estimatore nell'esecuzione iscritta al n°797 del 2018 del registro delle esecuzioni immobiliari, promossa da Prisma SPV s.r.l., in danno di Con pec del
18/12/2020 è stata notificata la nomina al sottoscritto che giurava l'incarico il giorno 22/12/2020.

Il Giudice dell'Esecuzione ha concesso termine fino a 120 giorni dalla data del giuramento per il deposito della consulenza e per l'invio di copia integrale della medesima alle parti.

Operazioni eseguite.

Io sottoscritto in data 29/01/2021, previo regolare avviso alle parti, mi recavo sul luogo per iniziare le operazioni peritali, ovvero in Belpasso via Cesare Battisti n°36. Alla presenza del
del mio collaboratore dott. ing. Francesco Di Mauro ho constatato che i debitori sono residenti nell'immobile oggetto di perizia e vi abitano stabilmente, quindi in ottemperanza al D.L. 31/12/2020 n. 183 che all'art.13 stabilisce la sospensione delle procedure esecutive aventi in oggetto l'abitazione principale del debitore, ho sospeso le operazioni fino al 30/06/2021 rinviandole a data da destinarsi previa comunicazione alle parti.

Il giorno nove del mese di luglio dell'anno 2021 mi sono nuovamente recato nei luoghi per iniziare le operazioni peritali, e alla presenza del sig. nella qualità
di debitori esecutati e occupanti l'immobile, e del mio collaboratore dott.



ing. Francesco Di Mauro ho eseguito un minuzioso sopralluogo, preso misure, scattato fotografie e preso appunti in separati fogli quindi ho chiuso le operazioni peritali.

Sulla base degli accertamenti eseguiti ho proceduto alla stesura della presente relazione tecnica rispondendo ai quesiti posti.

Risposta ai quesiti.

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

Dall'esame dei documenti in possesso e da indagini eseguite ho identificato il bene pignorato:

- Immobile sito in Belpasso via Cesare Battisti n°34 piano quarto, censito al Catasto al foglio 37, particella 162, subalterno 21, confinante a nord ed est con altra ditta, a sud con altra ditta ed androne condominiale, e ad ovest con altra ditta e corte condominiale.

Così come riportato in atti.

- 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.*

L'immobile oggetto della presente, sulla scorta del pignoramento e della



relativa nota di trascrizione, risulta essere il seguente:

- Immobile sito in Belpasso via Cesare Battisti n°34 piano quarto, censito al Catasto al foglio 37, particella 162, subalterno 21.

Di proprietà per una quota d

I dati riportati nel pignoramento e nella nota di trascrizione risultano corretti, il sequestro ha colpito interamente le quote dei debitori.

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.

Da indagini fatte e dai documenti in mio possesso, ho potuto verificare che l'immobile oggetto della presente risulta di proprietà per



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 oggetto della presente risulta di proprietà per ½ di

Ai quali è pervenuto con atto di compravendita del 20/07/2007 rep. 79331/5240, in notar Arturo Pittella. Trascritto all'Ufficio del Territorio di Catania il giorno 25/07/2007 ai nn. 54049/31301 da potere di

è pervenuto per atto di compravendita del 20/02/1991, in notar Michele Guzzardi. Trascritto all'Ufficio del Territorio di Adrano ai nn. 50156/35822 dell'11/12/1991, da potere di

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 procedente.

La documentazione presente nel fascicolo e quella da me prodotta sono sufficienti per procedere al completo accertamento ed alla valutazione del bene.



f) Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi, elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento.

Dall'esame della documentazione allegata al fascicolo dell'esecuzione e da quella prodotta dal sottoscritto, i vincoli in atto esistenti da cancellare con il decreto di trasferimento sull'immobile sono:

- Pignoramento derivante da provvedimento del Tribunale di Catania rep.803 del 06/07/2018, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Catania il 24/10/2018 ai nn.41249/30744, a favore di UniCredit SPA, contro

ciascuno per la

quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni.

- Ipoteca volontaria nascente da mutuo del 20/07/2007 in Notar Arturo Pittella rep.79332/5241, iscritta il 25/07/2007 ai nn.54050/14879, per il montante di € 187.500,00 (sorte capitale €125.000,00) in favore di Banca per la Casa SPA - Milano, contro

$\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni.

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 alla sua correzione o redazione,



solo se strettamente necessario.

Immobile sito in Belpasso Via Cesare Battisti n. 34 piano 4 interno 18 scala A, censito in Catasto al foglio 37, particella 162, subalterno 21, categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita € 244,03.

h) Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.

Data la natura dei beni non occorre l'acquisizione del 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.

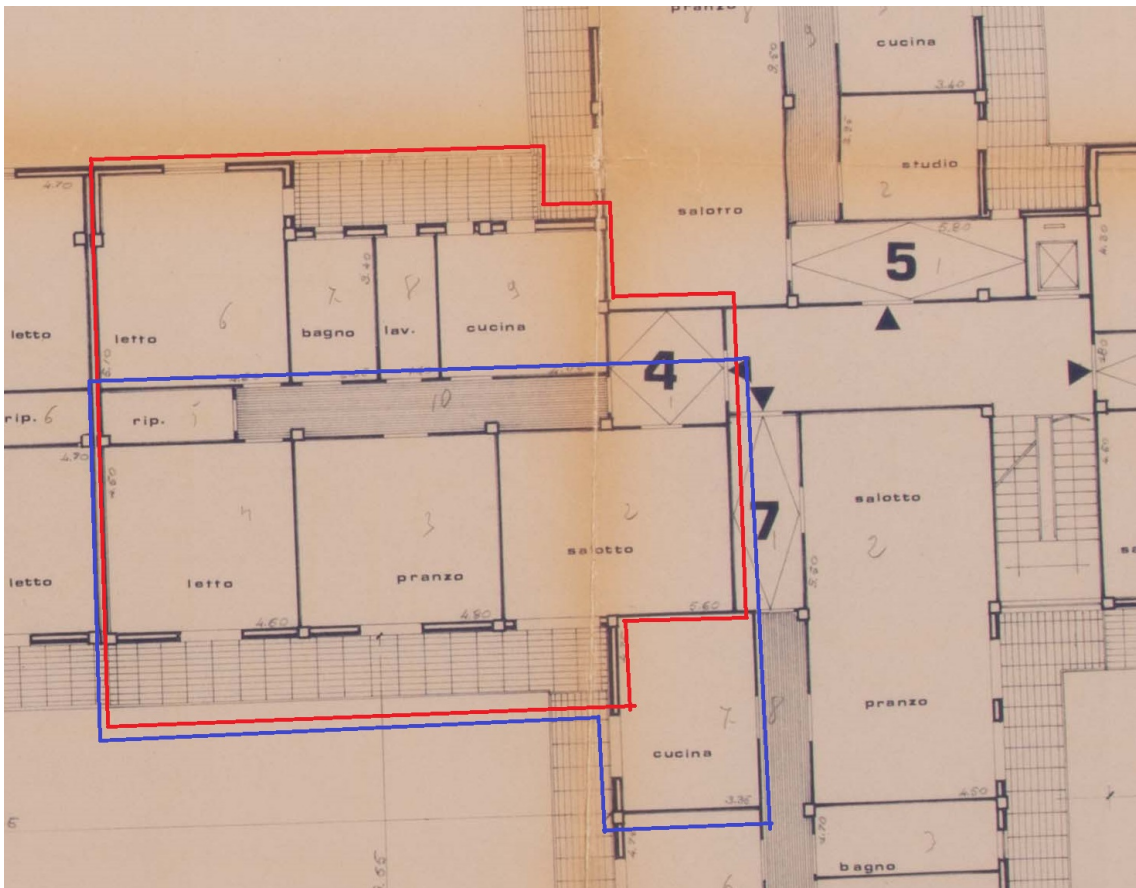
L'immobile oggetto della presente è stato realizzato con concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica nel 18/12/1978 prot.4337 e fa parte di un condominio per civile abitazione a corpo unico di fabbrica di edilizia popolare, sono state eseguite delle opere edili in assenza di titolo edilizio per il quale è stata presentata istanza di sanatoria al comune di Belpasso, con protocollo n°2956 del 30/10/1986 ai sensi



della L.47/85, pratica n°21191.

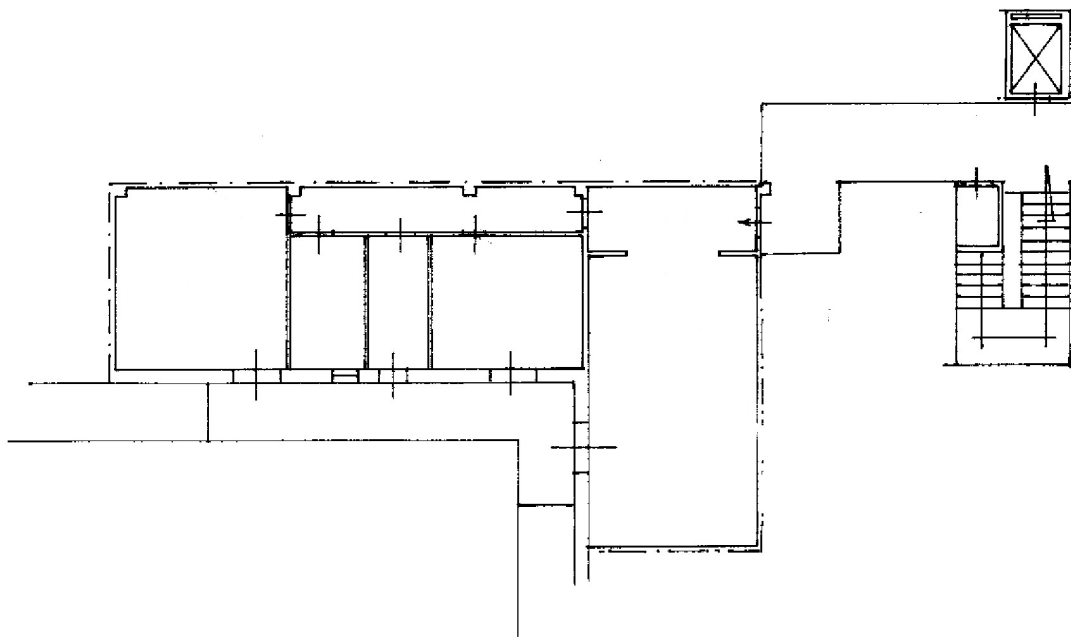
Le difformità per cui è stata presentata istanza di condono edilizio consistono nella diversa distribuzione dei vani, nonché parziale frazionamento e fusione con gli appartamenti limitrofi.

Di seguito è riportato uno stralcio della planimetria del progetto approvato dove in rosso è rappresentata l'unità immobiliare com'era nelle previsioni di progetto, in blu è rappresentata l'estensione dell'unità immobiliare al momento del sopralluogo.



Nella planimetria seguente è rappresentata l'unità immobiliare con la diversa distribuzione degli spazi interni, il parziale frazionamento e la fusione con gli appartamenti limitrofi, così come emerso al momento del sopralluogo.





- j) In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr 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.***

Nell'immobile oggetto della presente non sono stati rilevati nuovi abusi, sanabili ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/2001

- 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.

Sull'immobile è già stata presentata istanza di sanatoria ai sensi della 47/85, la documentazione presentata al Comune è incompleta, l'oblazione è stata pagata.

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.

Le irregolarità presenti possono essere sanate, per le stesse è stata presentata istanza di sanatoria ai sensi della L.47/85. Non occorre demolire o ripristinare alcuna opera. Non sono state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera di Enti Pubblici territoriali.

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 risultano vincoli e oneri gravanti sui beni a carico dell'acquirente, tuttavia sull'immobile in questione gravano oneri condominiali i debitori esecutati risultano morosi nei confronti del Condominio e su di loro grava il decreto ingiuntivo n.412/2018 con il relativo atto di precetto per complessive somme dovute pari a 10.533,05 € come sorte capitale maturata al 31/10/2017 oltre le spese legali ed agli interessi maturati e maturandi e spese di registrazione del decreto ingiuntivo.

A tali quote occorre aggiungere quelle maturate dall'01/11/2017 al 31/12/2018 pari a € 852,44, e le spese complessivamente maturate negli esercizi 2019 e 2020 come da bilancio consuntivo già approvato che risultano pari a € 1.110,19.

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

Da indagini eseguite non risultano formalità, vincoli e oneri oltre quelli di natura condominiale già elencati al punto m).

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.

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, il diritto di proprietà del debitore non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

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.

Da informazioni prese dall'amministratore di condominio le spese di ordinaria amministrazione annuale ammontano per tale immobile a circa 534,00 € salvo conguaglio. Ad oggi non risultano delibere condominiali inerenti la realizzazione di lavori straordinari o altro, a meno di quella riguardante lo studio di fattibilità, per effettuare lavori utilizzando i bonus fiscali del 110%.

Come indicato al punto m) negli ultimi due anni antecedenti la data di questa perizia risultano spese non pagate per € 1.190,19, e per le annualità precedenti non ancora riscosse è stato emesso un decreto ingiuntivo seguito da atto di precetto.

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 al momento del sopralluogo è occupato dai debitori.

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.

Oggetto della presente è un immobile sito in Belpasso via Cesare Battisti n°34 piano quarto, censito al Catasto al foglio 37, particella 162, subalterno 21, confinante a nord con altra ditta e corte condominiale, a est con altra ditta, a sud con altra ditta ed scala condominiale, e ad ovest con altra ditta e corte condominiale.

Si trova in zona centrale caratterizzata da modesto traffico urbano, fa parte di un fabbricato di 5 elevazioni fuori terra (foto n°1, 2, 3), con struttura portante in cemento armato. Il fabbricato si trova in sufficiente stato di manutenzione.

L'appartamento si trova al quarto piano ed ultimo piano del fabbricato, vi si accede attraverso scala condominiale o ascensore (foto n°4), è costituito due vani (foto n°5, 6), cucina abitabile (foto n°7), bagno (foto n°8), lavanderia (foto n°9), corridoio (foto n°10) e superficie balconata (foto



n°11, 12).

La pavimentazione è in monocottura in tutto l'immobile, le pareti sono rifinite con pittura, tranne il bagno e la lavanderia che sono rifinite con maiolica alle pareti per un'altezza di 2,20 m, e la cucina rifinita con maiolica nell'angolo cottura. Gli infissi esterni sono in alluminio, quegli interni sono in legno.

L'appartamento ha un'altezza media di 2,60 m.

L'immobile è dotato di impianto elettrico con interruttore differenziale ma non è a norma, per l'adeguarlo occorre spendere circa € 1.500,00.

È presente l'impianto idrico e l'impianto di riscaldamento.

Le condizioni di manutenzione dell'immobile sono buone.

La superficie commerciale ed i coefficienti di ponderazione utilizzati sono riportati nella seguente tabella:

	Superficie netta	Superficie coperta	Coeff. di ponderazione	Superficie commerciale
Appartamento	100,26 m ²	113,74 m ²	1,00	113,74 m ²
Balcone	-----	13,80 m ²	0,25	3,45 m ²
Totale	100,26 m ²	-----	-----	117,19 m ²

In c.t. 117,00m².

s) *Determini il valore 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'essenza 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).

La scelta del metodo per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima rappresenta sempre un momento di estrema delicatezza e riflessione, a tal proposito ho ritenuto doveroso, anche in relazione all'odierna situazione del mercato immobiliare, proporre vari metodi di stima, in modo tale da poter valutare gli immobili nel modo più sereno e coscienzioso.

I metodi qui utilizzati sono:

- stima sintetica – comparativa;
- stima analitica o di capitalizzazione dei redditi.

1) *Stima sintetica - comparativa:*

I parametri che sono stati presi in considerazione, riguardano sia fattori intrinseci che estrinseci, ovvero nel nostro caso: la posizione dell'immobile, che è in zona centrale della città.

Il prezzo assunto attraverso informazioni su altri immobili della stessa epoca di costruzione, nella zona in questione, tenuto conto delle condizioni intrinseche dell'immobile, e delle condizioni di manutenzione del fabbricato cui appartiene, è di 950 €/m².

Poiché l'immobile ha una superficie commerciale di 117,00 m² si ha:

$$\text{m}^2 117,00 \times \text{€}/\text{m}^2 950,00 = \text{€} 111.150,00$$

2) *Stima analitica o di capitalizzazione dei redditi:*

La stima analitica conduce al più probabile valore di mercato per mezzo dell'analisi di costi e ricavi attraverso cui si giunge al reddito netto, previa



attenta ed oculata ricerca del saggio d'interesse che a tal proposito si è assunto al 3,50%.

Da informazioni desunte per immobili analoghi nella zona, tenuto conto delle condizioni, dell'ubicazione e dello stato di conservazione, può ritenersi equo un reddito lordo mensile pari a €/mese 420,00, quindi un reddito annuo lordo di:

$$\text{€/mese } 420,00 \times 12 = \text{€ } 5.040,00$$

detrarre il 30% per spese di manutenzione, imposte ed altro:

$$\text{€ } 5.040,00 \times 0,30 = \text{€ } 1.512,00$$

reddito annuo netto:

$$\text{€ } 5.040,00 - \text{€ } 1.512,00 = \text{€ } 3.528,00$$

considerando un tasso di capitalizzazione del 3,50% il valore dell'immobile sarà:

$$\text{€ } 3.528,00 \times 100/3,50 = \text{€ } 100.800,00$$

Onde evitare eventuali errori esistenti nei predetti metodi di valutazione, ritengo equo mediare i risultati arrotondando l'importo che ne risulta e assumendolo come valore di stima, ottenendo quindi:

$$(\text{€ } 111.150,00 + \text{€ } 100.800) / 2 = \text{€ } 105.975,00$$

A questo importo va detratta la somma per l'ottenimento della concessione in sanatoria, stimata in € 3.000,00, e le somme da versare al condominio già elencate al punto m), per un totale di € 12.495,68 in definitiva il valore dell'immobile è:

$$\text{€ } 105.975,00 - \text{€ } 3.000,00 - 12.465,68 = \text{€ } 90.479,32$$

t) 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.



Si considera una riduzione del prezzo di mercato del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, in definitiva si ottiene:

$$€ 90.479,32 \times 0,85 = € 76.907,42$$

in c.t. € 77.000,00

u) 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.

Trattasi di unico bene indivisibile.

v) 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.

Vedi allegati.

w) 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.

I debitori sono gli unici proprietari del bene oggetto della presente.

x) 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 frazionare 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.

Data la natura dei beni, ed essendo i debitori gli unici proprietari dei beni, non occorre procedere alla divisione dei beni.

Conclusioni.

L'immobile soggetto della presente perizia sito in Belpasso via Cesare Battisti n°34, piano quarto, censito al Catasto al foglio 37 particella 162,



subalterno 21, in piena proprietà per

, in regime di comunione dei beni, è occupato dai debitori, ha le seguenti caratteristiche:

- superficie commerciale 117,00 m²;
- il valore commerciale è di € 77.000,00.

Fanno parte integrante della presente n°8 allegati:

- 1) verbale di sopralluogo;
- 2) elaborato fotografico;
- 3) visure catastali;
- 4) visure ipotecarie;
- 5) conformità urbanistica;
- 6) atto di compravendita;
- 7) certificati di residenza;
- 8) corrispondenza con l'amministratore di condominio.

Catania 25/09/2021

L'Esperto Estimatore
dott. ing. Andrea Chiaramonte

