

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
Sezione Esecuzioni Immobiliari

**RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Procedura esecutiva immobiliare n. 27/2011 del R. G. Es.

PROMOSSA DA

~~_____~~
~~_____~~

CONTRO

~~_____~~
~~_____~~

Giudice dell'esecuzione: dr. Marcello Gennaro

CTU: Dott. Ing. Gianfranco Di Pietro
Via Cavour 104 - 93015 Niscemi (CL)
gianfranco.dipietro@ingpec.eu
fax. 0933631007 - tel. 0933954021




RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill. mo Sig. Giudice Delegato al Fallimento Dr. Marcello Gennaro del Tribunale di Caltagirone.

Premessa

La S.V. in data 13/03/2012 nominava me sottoscritto Dott. Ing. Gianfranco Di Pietro, avente domicilio in Via Cavour 104 - 93015 Niscemi, esperto per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva immobiliare n° 27/2011 del R. G. Es. creditore procedente U

particolare la S.V. sottoponeva al sottoscritto esperto i seguenti quesiti:

1. identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i rispettivi confini quali emergenti dal sopralluogo, dall'esame degli atti e dei documenti prodotti e verifichi la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
2. verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. segnalando al G.E. ed al creditore pignorante quelli mancanti o inadeguati;
3. accerti la attuale 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;
4. 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 note di trascrizione), 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;
5. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
6. precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
7. accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;
8. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi pedissequamente le formalità (iscrizione, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
9. indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
10. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); il G.E. dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice;
11. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non

- hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
12. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile un'esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;
 13. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, 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;
 14. dica, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*: a) se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento; b) proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e della L. 3 giugno 1940, 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;
 15. evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco ecc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici ecc.);
 16. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;
 17. 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;
 18. alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

Fasi della Procedura peritale

Il sottoscritto, alla data del conferimento dell'incarico ha proceduto al ritiro di copia del fascicolo per esaminare gli atti in esso contenuti.

Nei giorni 17/03/2012, 03/04/2012 e 10/05/2012 il sottoscritto si è recato presso l'Ufficio provinciale dell'Agenzia del Territorio di Catania, per rilevare i dati relativi agli immobili oggetto di pignoramento.

Nei giorni 17/03/2012, 26/03/2012 e 16/04/2012 il sottoscritto si è recato presso gli uffici del Comune di Licodia Eubea per richiedere chiarimenti in merito alle legittimità urbanistiche degli immobili oggetto di pignoramento, autorizzazioni rilasciate, e per rilevare i dati anagrafici dei soggetti interessati.

Procedetti a convocare le parti interessate a mezzo lettera raccomandata per il giorno 26 marzo 2012 alle ore 10,00 e seguenti. Il giorno 21 marzo 2012 ricevetti comunicazione tramite fax

peritali a data successiva per motivi familiari. In data 26 Marzo alle ore 10,00 mi recai in

Licodia Eubea, presso i locali oggetto di pignoramento (come da convocazione) in attesa di ricevere le parti come da mia convocazione, alle ore 12,00 non essendosi presentato nessuna delle parti convocate decisi di riconvocare le parti il successivo 16 Aprile 2012 alle ore 10,00 tramite lettera raccomandata.

Il giorno 16/04/2012 alle ore 10,00 il sottoscritto si recava nei pressi degli immobili oggetto del pignoramento, alle ore 10,28 constatata l'assenza della parte creditrice si è proceduto al sopralluogo con il consenso per l'accesso ai luoghi da parte di [redacted].

Il sottoscritto, accompagnato da un suo [redacted], iscritto al Collegio dei Geometri di Catania al n° 2693, constatata l'assenza della parte creditrice si è proceduto al sopralluogo con il consenso per l'accesso ai luoghi da parte di [redacted]. Durante il suddetto sopralluogo il sottoscritto ha effettuato i necessari rilievi plani-volumetrici e fotografici per dare risposta ai quesiti formulati dal G.E.

Il sottoscritto nei giorni 12/04/2012, 17/04/2012 e 09/05/2012 si recava presso l'Uff. Territoriale di Caltagirone della Direzione Provinciale di Catania dell'Agenzia delle Entrate, per ottenere notizie in merito a locazioni, contratti e intestatari relativi agli immobili oggetto del pignoramento.

RISPOSTE AI QUESITI DELL'INCARICO

Quesito n°1:

Gli immobili pignorati, dai dati emergenti dal sopralluogo effettuato sono costituiti da uno stabile sito in Licodia Eubea. Esso è composto da un piano seminterrato adibito a cantina avente accesso dal Cortile Spirito Santo della superficie utile di mq 68 circa, da un vano terraneo adibito a garage avente accesso da Corso Umberto I n.65 della superficie commerciale pari a mq 16 circa, da due vani e accessori a piano terra, da tre vani e accessori al primo piano e da un vano ripostiglio e terrazzo al secondo piano. Questi ultimi aventi accesso dal civico 69 di C.so Umberto I ed aventi una superficie lorda complessiva pari a 316 mq circa. I beni sono identificati in catasto al foglio 25 del comune di Licodia Eubea, alle seguenti particelle:

- 1506/6 – cat. C6 classe 3, consistenza 67 mq, rendita €103,81 Via Spirito Santo piano S1;
- 1506/5 – cat. A3 classe 4, consistenza 8 vani, rendita €454,48 Corso Umberto I n.65 piano T-1-2;
- 1506/4 – cat. C6 classe 3, consistenza 16 mq, rendita €24,79 Corso Umberto I n.67 piano T;

Dall'esame della mappe catastali e dal sopralluogo effettuato si può affermare che gli immobili confinano con il Corso Umberto I e terrapieno, con il Cortile Spirito Santo, con i fabbricati adiacenti identificati con le particelle catastali identificate al fgl 25 n° 1511, 1507, 2112 e relativi subalterni.

Dalla descrizione riportata nel contratto di mutuo stipulato dal Dott. [redacted] notaio in Licodia Eubea, in data 02/08/1996, risulta una difformità nella descrizione della consistenza dell'immobile al piano seminterrato adibito a cantina: nel contratto di mutuo esso viene descritto con una *superficie di metri quadrati ottantaquattro (mq.84) circa*, mentre da quanto risulta sia dai dati catastali che dal sopralluogo effettuato la superficie di detto immobile risulta pari a mq 67.

Quesito n° 2

Dall'esame del fascicolo risulta che la documentazione allegata risulta completa ai sensi dell'art. 567 cpc.

Quesito n° 3

I beni attualmente sono di proprietà

L'immobile è stato devolu

ltre proprietà

, Notaio in Caltagirone il giorno 28/02/2002. In base a tale titolo, indicando il sig.
si può affermare che attualmente l'immobile è di
proprietà solamente

Quesito n°4

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono alla nota di trascrizione e il pignoramento colpisce inequivocabilmente per intero le quote spettanti ai debitori.

Quesito n° 5

Il bene oggetto della presente perizia proviene da due acquisti

Dalla consultazioni svolte presso gli uffici preposti, emergono i seguenti atti relativi al fabbricato oggetto della presente perizia:

1. Atto di compravendita del 09/10/1974 - Notaio trascrizione n. 29588 del 1974 relativa agli immobili identificati in catasto al Fgl. 25 part. 1506 sub. 02 e sub. 03. Fabbricato sito in Licodia Eubea, via Spirito Santo e Corso Umberto I n.63
2. Atto di compravendita del 22/03/1977 - Notaio trascrizione n.10874 del 1977 relativa agli immobili identificati in catasto al Fgl. 25 part. 1506 sub.1. Fabbricato sito in Licodia Eubea, via Spirito Santo e Corso Umberto I n.67.
3. Atto di compravendita del 09/10/1974 - Notaio trascrizione n. 29588 del 1974 relativa agli immobili identificati in catasto al Fgl. 25 part. 1506 sub. 02 e sub. 03. Fabbricato sito in Licodia Eubea, via Spirito Santo e Corso Umberto I n.63
4. Atto di compravendita del 22/03/1977 - Notaio trascrizione n.10874 del 1977 relativa agli immobili identificati in catasto al Fgl. 25 part. 1506 sub.1. Fabbricato sito in Licodia Eubea, via Spirito Santo e Corso Umberto I n.67.
5. In data 11/06/1979 venne registrata presso l'ufficio del Registro di Caltagirone al n°2031 mod. D, Vol. 330 la Concessione Edilizia n°56 del 16/05/1979 rilasciata dal Comune di Licodia Eubea relativa alla *demolizione, ricostruzione del piano seminterrato e del piano seminterrato e del piano terra da approvare in sanatoria. Costruzione del vano scala e del locale a secondo piano da adibire a lavanderia della stessa casa sita in Corso Umberto I n.65*, rilasciata
6. Gli atti di cui ai punti nn. 1 e 2 vennero rettificati limitatamente
rispettivamente con rogiti del 22/07/1996 e del 20/07/1996 del Notaio
7. In data 03/08/1996 veniva iscritta ipoteca al n° di repertorio 2913 del 1996 per il montante di Lit. 240'000'000 a favore del Banco di Sicilia S.p.A. - Credito Fondiario,

con sede a Palermo

o nato a

Lit. 80'000'000 ammortizzabile in anni 10, avente per oggetto gli immobili siti in Licodia Eubea, in catasto al Foglio 25 part. 1506 subalterni 4-5-6.

8. il 17/11/2000 risulta iscritta al reg. part. 5608 e reg. gen. 37498 una ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo redatto dal Giudice Unico Tribunale, repertorio n.59/2000 con sede a Grammichele per un capitale ingiunto di Lit. 30.625.797 con successiva annotazione di CANCELLAZIONE TOTALE del 14/05/2001 reg. gen. 17442 reg. part. 2137, pertanto tale decreto non costituisce più pregiudizio.
9. Il 01/04/2003 risulta trascritta la Dichiarazione di Successione in virtù del testamento olografo pubblicato con verbale del Dott. [redatto] i notaio in Caltagirone, registrato al n. 105335 del repertorio n.16229 della raccolta redatto il 28/02/2002. In tale dichiarazione di successione non vengono inclusi tutti gli immobili di proprietà del de cuius, tra cui gli immobili oggetto della presente perizia. Occorre pertanto integrare tale dichiarazione.
10. In data 21/06/2002 risulta trascritta al registro generale n.24154 e registro particolare n.18274, la compravendita di alcuni immobili dell'asse ereditario precedentemente dichiarati di cui alla Dichiarazione di Successione sopra citata, tramite compravendita del 06/06/2002, rogito del Dott. [redatto] in Caltagirone rep. n. 106260.
11. In data 13/06/2011 risulta trascritto il pignoramento immobiliare a favore di Unicredit S.p.A. Con sede in Roma, per una somma ingiunta pari ad €29'455,49, relativamente agli immobili siti in Licodia Eubea in Catasto al foglio 25 part. 1506 subb. 4-5-6.

Si può ritenere che il [redatto] [redatto] l'eredità del de cuius [redatto], avendo compiuto un atto che ha implicato necessariamente tale accettazione, nello specifico la vendita di immobili di cui al precedente punto n.7

Inoltre non essendovi indicati gli immobili oggetto di ipoteca nella dichiarazione di successione di cui al precedente punto n. 5, occorre integrare nei passaggi di proprietà depositati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari l'accettazione tacita della successione (o analoga disposizione da parte dell'autorità giudiziaria).

Ai fini della vendita dell'immobile, per ripristinare la continuità delle trascrizioni occorre preliminarmente procedere alle seguenti operazioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari:

- **Soppressione per demolizione** delle unità immobiliari identificate al Catasto Fabbricati, Comune di Licodia Eubea foglio 25 particella 1506 subb. 1-2-3 a seguito della Concessione Edilizia n° 56 del 16/05/1979 rilasciata dal Comune di Licodia Eubea, registrata all'Ufficio del Registro di Caltagirone il 11/06/1979 al n°2031 Mod. D, vol. 330
- **Disposizione da parte dell'autorità giudiziaria** relativa all'accettazione tacita dell'eredità del [redatto]

pubblicazione di testamento olografo redatto dal Dott. [redatto] notaio in Caltagirone, il 28/02/2002 rep. n.105335, racc. 16229, registrato a Caltagirone il 18/03/2002 al n.216. Relativamente agli immobili siti in Licodia Eubea, in catasto al foglio 25 part. 1506 subb. 4-5-6. »

Quesito n.6

La documentazione fornita al C.T.U. e da esso prodotta è sufficiente e completa per adempiere alle operazione di accertamento di stima immobiliare.

Quesito n.7

L'immobile oggetto di atto del pignoramento risulta censito, occorre però procedere alla soppressione delle seguenti particelle in catasto:

- Foglio 25 part. 1506 sub. 1 - cat. A/4 classe 4 consistenza 2 vani, rendita €44,42, 29/06/1936 (prop. 1/1)
- Foglio 25 part. 1506 sub.2 - cat. A5 classe 3. consistenza 2 vani. rendita €51.65. Corso Umberto I n.69 PT
- Foglio 25 part. 1506 sub.3 - cat. C6 classe 2

Tali particelle costituiscono un refuso delle procedure di censimento del fabbricato realizzato a seguito della Concessione Edilizia n°56 del 16/05/1979 rilasciata dal Comune di Licodia Eubea relativa alla *demolizione, ricostruzione del piano seminterrato e del piano seminterrato e del piano terra da approvare in sanatoria. Costruzione del vano scala e del locale a secondo piano da adibire a lavanderia della stessa casa sita in Corso Umberto I n.65*, rilasciata al sig.

essendo di fatto demoliti, necessitano di cancellazione in Catasto.

Tale operazione può essere effettuata tramite semplice istanza di rettifica presso l'Agenzia del Territorio da parte di un tecnico incaricato. Il costo dell'operazione è stimabile ad un massimo €300,00 comprese le spese per i diritti e le imposte dovute.

Quesito n. 8

Attualmente per l'immobile oggetto della presente perizia gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1. Ipoteca volontaria, iscritta il 03/08/1996 al n° di repertorio 2913 del 1996 per il montante di Lit. 240'000'000 a favore del Banco di Sicilia S.n.A. - Credito Fondiario, con sede a Palermo C.F. 03987280827

Lit. 80'000'000 ammortizzabile in anni 10, avente per oggetto gli immobili siti in Licodia Eubea, in catasto al Foglio 25 part. 1506 subalterni 4-5-6.

2. Pignoramento immobiliare trascritto il 13/06/2011 a favore di Unicredit S.p.A. Con sede in Roma, per una somma ingiunta pari ad €29'455,49, relativamente agli immobili siti in Licodia Eubea in Catasto al foglio 25 part. 1506 subb. 4-5-6.

Quesito n.9

Avendo acquisito il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile oggetto della presente perizia, posso affermare che l'immobile ricade nella zona *AC edifici ricadenti all'interno del perimetro del Centro Storico* del P.R.G. vigente del Comune di Licodia Eubea. La destinazione d'uso attuale è compatibile con le prescrizioni del P.R.G.

Quesito n.10

L'immobile è definito in quattro elevazioni: un piano seminterrato cui è possibile accedere dal C.le di Via Spirito Santo, un piano terra da cui è possibile accedere da Corso Umberto I, un primo piano ed un secondo piano.

L'immobile è prospiciente a Nord con il Corso Umberto I, a Sud con il cortile di Via Spirito Santo ad Est e Ovest con fabbricati di altre ditte.

L'immobile si presenta allo stato rifinito di costruzione riferibile agli anni '70, realizzato in muratura e cemento armato. Gli intonaci sono rifiniti e in alcune stanze presentano stucchi ed elementi di pregio, le pavimentazioni complete e gli impianti funzionanti, fatta eccezione per il piano seminterrato da cui si accede per il cortile di Via Spirito Santo che si presenta in condizioni rustiche, privo di intonaci e pavimentazioni, infissi e impianti da ripristinare.

La copertura dell'immobile è in parte a terrazzo pavimentato e in parte a falda a copertura dei vani al piano secondo con solai in latero-cemento.

Il lotto in cui ricade l'immobile presenta una forma piuttosto regolare, è costituito da un elemento quasi quadrato delle dimensioni di mt 4.3 x 4.7 ed un elemento rettangolare allineato al lato ovest e posto a sud del precedente avente dimensioni di metri 4.0 x 4.9 circa. Il tutto pertanto appare come una pianta pressoché rettangolare a meno di una porzione mancante a sud-est.

Il piano seminterrato, cui è possibile accedere dal cortile di Via Spirito Santo tramite un'ampia apertura a saracinesca, è costituito da due vani ed un vano scala per l'accesso ai piani superiori. Un vano della superficie di mq 49 circa non presenta aperture in quanto confinante con il terrapieno di Corso Umberto I e altri fabbricati, il vano scala si sviluppa per mq 8 ed il secondo vano esteso mq 17 circa presenta un'apertura a finestra verso il cortile di Via Spirito Santo. L'intero piano si presenta allo stato rustico con intonaci da realizzare e muratura in blocchi di tufo, pavimentazione assente e gli infissi da ripristinare. Questo livello ha un'altezza di mt 3.5 circa, dall'accesso tramite la saracinesca la pianta si sviluppa per metri 7 circa e larghezza pari a metri 2.7 circa, pertanto è possibile utilizzarlo agevolmente come posto per auto o per piccoli furgoni.

Il piano terra risulta accessibile dal Corso Umberto I, dai civici 65 e 67. Esso si sviluppa in un vano garage esteso mq 16 circa, un vano soggiorno esteso 20 mq circa, una cucina da 16.7 mq ed un servizio igienico da 6.7 mq circa. A sud, tramite la cucina si accede ad un balcone sul cortile di Via Spirito Santo. Il tutto risulta accessibile da un corridoio centrale che percorre longitudinalmente la pianta, ed un vano scala che permette l'accesso ai piani superiori ed inferiori. L'altezza media del piano è pari a mt 3,00.

Il piano primo, accessibile dal vano scala, è composto da due stanze, rispettivamente da 18 mq e 19 mq, con accesso sul balcone di Corso Umberto, un ripostiglio da 3 mq, un servizio igienico da 7 mq ed un ulteriore vano esteso 15.8 mq circa. Quest'ultimo con un accesso al balcone sul cortile di Via Spirito Santo. Il tutto messo in comunicazione da un disimpegno legato al vano scala. L'altezza del piano è pari a mt 2.95.

Il piano secondo, anch'esso accessibile dal vano scala centrale, è composto da un vano adibito a ripostiglio, esteso 16 mq con altezza media 2.2 mt, e da un ampio terrazzo e balconi per la restante parte di superficie dell'immobile.

In definitiva la superficie commerciale viene computata nel seguente modo:

Calcolo della superficie commerciale (residenziale e terziaria)

valori in mq

1 – Superfici coperte

a) Superfici calpestabili e pareti non portanti

S.1	73,87		
P.T	75,56		
P.1	75,56		
P.2	22,95		
TOT	247,94	Ponderata (100%)	247,94

c) Superfici pareti interne portanti e perimetrali

S.1	7,96		
P.T	6,17		
P.1	6,17		
P.2	4,78		
TOT	25,08	Ponderata (50%)	12,54

2 – Superfici scoperte

d) Balconi e terrazze scoperti

P.T	4,19		
P.1	9,55		
P.2	63,44		
TOT	77,18	Ponderata (25%)	19,3

e) Balconi e terrazze coperti (tre lati)

TOT	0	Ponderata (35%)	0
-----	---	-----------------	---

f) patii e porticati

TOT	0	Ponderata (35%)	0
-----	---	-----------------	---

g) verande

TOT	0	Ponderata (60%)	0
-----	---	-----------------	---

h) giardino d'appartamento

TOT	0	Ponderata (15%)	0
-----	---	-----------------	---

i) giardino di villa

TOT	0	Ponderata (10%)	0
-----	---	-----------------	---

TOTALE 279,78 mq

Arrotondando il valore la superficie commerciale si assume pari a mq **280 mq**. I beni sono identificati in catasto al foglio 25 del comune di Licodia Eubea, alle seguenti particelle:

- 1506/6 – cat. C6 classe 3, consistenza 67 mq, rendita €103,81 Via Spirito Santo piano S1;
- 1506/5 – cat. A3 classe 4, consistenza 8 vani, rendita €454,48 Corso Umberto I n.65 piano T-1-2;
- 1506/4 – cat. C6 classe 3, consistenza 16 mq, rendita €24,79 Corso Umberto I n.67 piano T;

Quesito n.11

La descrizione dell'immobile indicata nell'atto di pignoramento immobiliare è conforme in merito alla descrizione dell'immobile per così come trovasi attualmente, individua correttamente i dati catastali e le ubicazioni, fatta eccezione per le superfici indicate: il piano seminterrato in realtà è esteso 74 mq anziché 84 (come indicato nell'atto) il vano garage al piano terra è esteso 16 mq anziché 19 (come indicato nell'atto). Sebbene imprecisi nelle consistenze, i dati contenuti nel pignoramento consentono la corretta individuazione del bene oggetto della presente procedura.

Quesito n.12

A seguito del sopralluogo effettuato si è riscontrata una lieve difformità in relazione all'ultima autorizzazione urbanistica rilasciata dal Comune di Licodia Eubea. In particolare, dagli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n° 56 del 16/05/1979 si evince che esiste un vano ripostiglio esteso 6.65 mq attualmente non riscontrabile. Dal sopralluogo effettuato si evince che in epoca successiva alla realizzazione del fabbricato è stata abbattuta una parete che divideva il vano letto con il ripostiglio per realizzare un ambiente unico attualmente adibito a soggiorno.

Da un esame degli atti presso il Comune di Licodia Eubea, non risultano pendenti pratiche di condono edilizio o regolarizzazione di abusi di urbanistici di vario tipo.

La difformità alla C.E. N° 56/1979 risulta "sanabile" in quanto trattasi di modifiche interne non strutturali che non hanno cambiato la destinazione d'uso dell'edificio, né la sagoma dei prospetti né le consistenze catastali dell'immobile. I lavori di fusione delle due stanze andavano comunicati al comune prima del loro inizio tramite procedura D.I.A., e successivamente andavano depositate le planimetrie catastali aggiornate. La mancanza di presentazione della D.I.A. comporta l'apertura di un procedimento da parte del dirigente o del responsabile della struttura comunale competente. Esso qualora accerti l'esistenza di interventi edilizi, in assenza della prescritta denuncia di inizio attività, applica una **sanzione pecuniaria da un minimo di 1.500 €. ad un massimo di 15.000 €.**, in relazione alla gravità dell'abuso. Pur non essendo prevedibile a priori l'intendimento del dirigente o del responsabile comunale, si può affermare che l'abuso è sicuramente di minima entità. Pertanto si può stimare una sanzione pecuniaria pari ad €2'000,00

Ai fini della commerciabilità dell'immobile è necessario produrre il certificato di destinazione energetica dell'edificio, nonché l'aggiornamento delle planimetrie catastali a seguito della regolarizzazione urbanistica di cui sopra. Per tali adempimenti si può ipotizzare un'ulteriore spesa pari ad €1'500,00 comprensiva di imposte per la presentazione delle planimetrie e dell'onorario di un tecnico incaricato.

Quesito n.13

I beni pignorati sono occupati attualmente dal debitore, dall'accesso degli atti presso l'Agenzia del Territorio si evince che non risultano affitti, locazioni o comodati registrati sull'immobile allo stato attuale né alle epoche precedenti.

Quesito n.14

Il pignoramento ricade sull'intero immobile, così come risulta di proprietà al solo debitore.

Quesito n.15

Tipologia dei beni: Appartamento in Centro Storico.

Descrizione: Immobile sito nel centro storico di Licodia Eubea. Appartamento da 139 mq e terrazzo, con garage da 16 mq in Corso Umberto I, scantinato e garage da 66 mq su cortile in Via Spirito Santo. L'immobile è sito in una via di grande transito cittadino, zona in prevalenza abitativa mista a piccole attività commerciali. Realizzato nel 1979 in buone condizioni, intonaci del vano scantinato da realizzare.

Confini ed ubicazione: l'immobile confina a Nord con il Corso Umberto I da cui si ha accesso al civico 69, a sud con un cortile di Via Spirito Santo ad un livello inferiore, ad est ed ad ovest con fabbricati di altre ditte.

Dati Catastali: l'immobile risulta censito in catasto al Comune di Licodia Eubea, foglio 21 particelle: 1506 sub. 6 – cat. C6 classe 3, consistenza 67 mq, rendita €103,81 Via Spirito Santo piano S1; 1506 sub. 5 – cat. A3 classe 4, consistenza 8 vani, rendita €454,48 Corso

Umberto I n.65 piano T-1-2; 1506 sub. 4 - cat. C6 classe 3, consistenza 16 mq, rendita
€24,79 Corso Umberto I n.67 piano T;

Provenienza: l'immobile risulta di proprietà di

P
I

n° 216.

Valore totale a base d'asta:

€ 162'450,00

(centosessantaduemila-quattrocentocinquanta euro/00)

Quesito n.16

METODOLOGIA DI STIMA E DI DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

L'attribuzione del valore dei beni in oggetto di stima scaturisce dalla media aritmetica semplice fra due metodi di stima applicati, e precisamente il metodo (A) analitico per capitalizzazione dei redditi e il metodo (B) sintetico comparativo.

A) metodo analitico

Il valore, del fabbricato viene determinato secondo l'aspetto economico del valore di mercato con procedimento analitico, cioè mediante la capitalizzazione del reddito netto annuo e ordinario percepibile dal proprietario (Bf).

Valore (stima "A") = rendita annua ridotta/saggio di capitalizzazione;

applicando la formula :

$$V = Bf / r$$

Indicando con **V** il valore venale dell'immobile, **Bf = Beneficio fondiario netto**. Il Bf è dato dal **Reddito lordo annuo Rlt** meno le **spese S** ovvero:

$$Bf = Rlt - S ; \text{dove } S = Q + TR + Amn + Svr / In + I$$

In base ai valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per il secondo semestre del 2012, l'appartamento può essere affittato con un canone compreso tra 1,4 €/mq/mese e un massimo di 1,9 €/mq/mese; per la posizione privilegiata per la presenza numerosa di attività commerciali, nonché l'affaccio principale dell'immobile sul Corso Umberto I il quale è una delle arterie principali della viabilità cittadina, il fitto da considerare è senz'altro quello di 1,9 €/mq/mese.

Indicando con :

- Quote (Q)= le spese che il proprietario sostiene per la conservazione del fabbricato: reintegrazione, manutenzione straordinaria, assicurazione;
- Tributi (Tr)= Imposte, tasse e contributi diretti e indiretti; le cosiddette "patrimoniali sul reddito degli immobili";
- Amministrazione (Amn)= spese inerenti alla gestione del contratto di affitto (consulenze, cancelleria ecc.);
- Sfitto e inesigibilità (Sf/In)= considerano le perdite, intese come mancati redditi, che il proprietario può subire quando l'immobile non è affittato o quando l'affittuario non paga, o paga in ritardo, le rate del canone;
- Interesse (I)= interessi passivi per le spese pagate nel corso dell'anno (le spese vengono considerate globalmente a metà anno).

Per il calcolo delle spese a carico del proprietario si considerano le seguenti percentuali sul canone, riportate in tabella e determinate sulla base di bilanci eseguiti per fabbricati simili.

Canone mensile a mq = 1,9 €/mq		Sup. Imm. = 280 mq	
Canone mensile lordo (CIm)= € 532,0		Canone Annuo lordo BIt= € 6.384,0	
Spese		% sul canone	Importi
Quote (Q)		10%	€ 638,40
Tributi (Tr)	(85%*Rlt)*33%	28%	€ 1.790,71
Amministrazione (Amn)		5%	€ 319,20
Sfitto e inesigibilità	(CIm*3/8)	3%	€ 199,50
Totale spese (S)		46%	€ 2.947,81

Sfitto e inesigibilità: si considerano mediamente 3 mesi di sfitto ogni 8 anni.

Il reddito lordo totale (Rlt) sarà dato dal canone mensile più gli interessi sulle rate. Si considera un saggio di interesse del 6,5%

$$Rlt = € 532,0 \times \left(12 + 5\% \times \frac{12 - 1}{2} \right) = € 6.574,2$$

Interessi (I). Le spese precedenti si considerano mediamente anticipate:

$$I = S \times 5\% \times 6/12 = € 95,80$$

Totale delle spese (S) a carico del proprietario:

$$€ 2.947,81 + € 95,80 = € 1.932,48$$

- Beneficio fondiario Bf= Rlt-(S+I)

$$Bf = € 6.574,19 - € 1.932,48 = € 4.641,71$$

- Saggio di capitalizzazione

Da indagini effettuate in zona per immobili simili è stato possibile determinare dal rapporto

$$\frac{\Sigma Bf}{\Sigma V} = \text{un saggio medio di capitalizzazione } r \text{ del } 3,0\%$$

- Valore ordinario

Capitalizzando il beneficio fondiario ordinario al saggio del 3,0%

si ottiene un valore ordinario di $V(1) = Bf / r = € 154.723,67$

B) metodo sintetico-comparativo

In questo caso, si fa riferimento al valore unitario al metro quadro di superficie lorda del bene (€/mq).

Considerato che l'immobile si trova in centro storico con tipologia prevalente ad abitazione civile, da indagini sulla situazione della domanda e dell'offerta in relazione alle caratteristiche proprie del bene, raffrontate a quelle analoghe "comparate" nella stessa zona in cui si trova l'immobile e dalla consultazione telematica della banca dati dell'Agenzia del Territorio, per l'anno 2011 del 2° semestre e dalle richieste formulate dalle agenzie immobiliari locali; il valore è dato a **600 €/mq** in condizioni ottimali e al netto delle spese di manutenzione ne consegue quanto appresso:

Valore = Superficie lorda x Valore unitario a metro quadro.

Si adottano, a correzione del valore, dei coefficienti che dipendono dalla vetustà del fabbricato, dallo stato di conservazione e da altri fattori, si ottiene un coefficiente correttivo globale nel seguente modo

Determinazione del coefficiente correttivo del valore di mercato

descrizione	Coefficiente	range	valore	note
Piano con ascensore	PCA	0,7 – 1,2	1	non valutato
Piano senza ascensore	PSA	0,6 – 0,9	0,9	primo e secondo
Orientamento	ORI	0,85 – 1,0	1	Nord-sud
Esposizione	ESP	0,95 – 1,05	1	Su 2 lati
Affaccio	AFF	0,8 – 1,20	1,1	su strada principale
Taglio	TAG	0,95 – 1,05	1,05	> 100 mq con servizi
Balconi	BAL	0,9 – 1,1	1,1	con terrazzo
Distribuzione	DIS	0,9 – 1	1	normale
Luminosità	LUM	0,95 – 1,05	1	normale
Vetustà	VET	0,7 – 1,0	0,75	> 30 anni
Finitura	FIN	0,8 – 1,2	1,1	superiore
Manutenzione	MAN	0,8 – 1,0	1	normale
Riscaldamento	RIS	0,9 – 1,08	1,05	autonomo
Efficienza Energetica	EFF	0,925 – 1,075	0,93	classe G o non dichiarata
Locazione	LOC	0,7 – 1,2	1	libero
qualità dello stabile	STB	0,95 – 1,05	1	civile
Parcheggio	PAR	0,9 – 1,1	1,1	facilitato
Trasporti	TRP	0,95 – 1,05	1,05	vicini
Traffico	TRF	0,9 – 1,1	1	normale
Zona	ZON	0,9 – 1,1	1	nella media della zona

COEFF. GLOBALE 1,0582

Quindi si determina il valore più probabile dell'immobile

$$V(2) = 280\text{mq} \times 600 \text{ €/mq} \times 1,0582 = \underline{\underline{\text{€ } 177'777,60}}$$

Determinazione del valore. Il valore di mercato del immobile scaturisce dalla media aritmetica delle due stime:

$$\text{Valore medio} = V(\text{stima "A"} + \text{stima "B"})/2$$

$$V = (154'723,67 + \underline{\underline{177'777,60}})/2 = 166'250,63$$

Pertanto arrotondando il valore di mercato dell'immobile è pari a €166'250,00. A questo valore occorre detrarre le seguenti somme:

- Soppressione delle particelle catastali di cui al quesito n°7: €300,00
- Sanzione amministrativa per mancata presentazione D.I.A. Fusione di due stanze interne e creazione del soggiorno al piano terra: €2'000,00
- Oneri al professionista per aggiornamento delle planimetrie catastali, certificazione energetica e pratica DIA in sanatoria: €1'500,00

Per un totale pari ad € 3'800,00

Pertanto, sottraendo al valore di mercato le somme suddette si può assegnare all'immobile oggetto di pignoramento il seguente valore:

$$V = \text{€}166'250 - \text{€}3'800,00 = \underline{\underline{\text{€}162'450,00}}$$

(centosessantaduemila-quattrocentocinquantaeuro/00)

Quesito n.17

L'immobile dovrà essere messo in vendita in un unico lotto, poiché anche se a più livelli risulta difficilmente frazionabile in quanto la scala è posta internamente all'immobile. Inoltre il piano seminterrato è un utile accessorio di pregio per l'appartamento in quanto adibibile in parte a garage, e questo crea valore aggiunto all'immobile. Di conseguenza una vendita a

lotti, anche del solo garage sul cortile di Via Sprito Santo, o del piccolo box auto su Corso Umberto I non comporterebbe aumento del valore del piano di vendita, in relazione anche al fatto che i valori commerciali di queste tipologie nella zona sono ben inferiori alle tipologie residenziali.

Quesito n.18

Si allega alla presente relazione:

1. Verbale delle operazioni peritali;
2. Fascicolo fotografico (n°8 fotografie)
3. Fascicolo delle visure, delle mappe e delle planimetrie catastali
4. Fascicolo della Agenzia delle Entrate ricerche per intestati al soggetto di immobili;
5. Fascicolo dell'Agenzia del Territorio (Uff. Prov. di Catania) per l'ispezione ipotecaria;
6. Fascicolo del Comune di Licodia Eubea, con grafici delle concessioni edilizie e certificato di destinazione urbanistica.
7. Copia del verbale di registrazione del testamento
8. copia delle ricevute fiscali per la produzione della documentazione;
9. CD-ROM (contenente tutta la documentazione del mandato);
10. copia originale della parcella.

**Avendo ottemperato al mandato ricevuto,
 rassegno la presente relazione.**

Caltagirone li 06/06/2012

Il tecnico esperto

Dott. Ing. Gianfranco Di Pietro

