

TRIBUNALE DI CATANIA

Sezione 06– Numero di Ruolo Generale: 1033/2018

Numero di Ruolo Sezione:

III. ^{mo} Sig.ra Giudice Esecuzione Dott.ssa Maria Angela Chisari Venera

Ricorso promosso da:

██████████ e per essa ██████████, ██████████,

Legale rappresentante pro tempore, presso lo studio dell'Avv. ██████████,

Contro:

Sig.ra ██████████, convenuto principale

Oggetto:

Perizia tecnica Stima dei beni pignorati,

promosse da ██████████

sito, Sig.ra ██████████ – APPARTAMENTO

SITO IN VIA del Nocciolo N1 , Adrano (CT)



Sommario :

- 1. Premessa**
- 2. Adempimenti preliminari e svolgimento delle operazioni peritali**
- 3. Quesiti posti nel mandato e relative risposte**
- 4. Conclusioni**
- 5. Elenco Allegati**



INCARICO

La sottoscritta Dott.ssa Arch. Marina Passaro, con studio professionale in Via Pietra dell'Ova, n. 354, Comune di Tremestieri Etneo (CT), iscritto all'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Catania al **matricola** n° 2264 , ha ricevuto il mandato dal G.E. Dott.ssa **Maria Angela Chisari, con notifica** del 16.03.2021 emessa dal Cancelliere Giuseppe Reina , lo scrivente **esperto per la stima dei beni pignorati** è stato nominato consulente tecnico d'ufficio, **nella procedura n 1033/2018** promossa da controversia [REDACTED] e per essa da [REDACTED] **nei confronti della** Sig.ra [REDACTED]

2. Adempimenti preliminari e svolgimento delle operazioni peritali

In data 16.03.2021 **la scrivente ha prestato giuramento di rito presso la cancelleria della Sesta Sezione del Tribunale di Catania e ha preso visione delle "Raccomandazioni Generali per l'attività di Esperto per la stima di immobili mod 4 Rev." e degli atti del fascicolo.**

In data 05/05/2021 **la scrivente** il CTU, previo avviso a mezzo di raccomandata AR (al debitore) del 21/04/2021, si recava sui luoghi oggetto di causa per inizio operazioni peritali.

La sottoscritta effettua accurato sopralluogo in quanto era presente la proprietaria e i figli. La sottoscritta prendeva visione dei luoghi effettuando i rilievi del caso.

Le operazioni svolte sono state riportate nel Verbale di sopralluogo allegato alla **presente relazione. (allegato 3)**

Alcontempo, allo scopo di verificare la regolarità urbanistica dell'immobile, ha svolto indagini presso gli uffici del Comune di Adrano e dell'Agenzia del Territorio.

3. Questiti posti nel Mandato e relative risposte

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;



Il pignoramento interessa un unico bene nella piena proprietà del debitore esecutato, Sig.ra [REDACTED], colpisce l'appartamento SITO IN VIA Castagno N20, Adrano (CT).

La proprietà è individuata al

1) Foglio 57, Particella 1211 sub 9, Cat. A/3 r.c. 150.81 euro , Consistenza 98 mq e 91 mq scoperte,

2) Foglio 57, Particella 1211 sub 10, Cat. A/4 r.c. 25.31 euro , Consistenza 50 mq (noventa) e 38 mq scoperte,

L'immobile è libero su quattro lati ha il muro perimetrale posto a nord in comune con confinanti di, (proprietà Caruso) da due lati, stradella privata di accesso e proprietà Quartarone, salvo se altri .

Vi è conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.

In fase di sopralluogo non sono state riscontrate difformità 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. Il debitore è proprietario assoluto dell'immobile pertanto il pignoramento colpisce la quota spettante al debitore.

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;

Dagli atti risulta che il debitore è l'unico proprietario 1/1.

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;

Sulla base della Certificazione notarile agli atti e dalla ispezione ipotecaria effettuata dalla sottoscritta si evince che il debitore ha acquistato la proprietà dell'appartamento della signora [REDACTED] nata [REDACTED] a catania residente ad Adrano (CT) via



del Nocciolo 1 . al momento debitrice datrice ipoteca del bene indicato acquistato mediante atto di compravendita dal Sig. [REDACTED]

- Appartamento per civile abitazione sito in Adrano via del Castagno n 20 posto al piano secondo e terzo composto da quattro vani catastali al secondo piano e da un vano catastali al secondo piano e da un vano catastale al terzo piano con annessa terrazza.

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;

Lo scrivente non ha riscontrato mancanze nella documentazione prodotta pertanto non ha ritenuto chiedere nessuna integrazione al creditore precedente.

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;

Dagli atti e dalla ispezione ipotecaria eseguita dalla sottoscritta allegato sull'immobile in oggetto d'indagine nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli :

- ipoteca eseguita da [REDACTED] un mutuo fondiario assistito da garanzia ipotecaria atto di pignoramento immobiliare del 22 novembre 2018

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;

In data 21/04/2021 la sottoscritta ha ottenuto presso l'ufficio Provinciale del Catasto di Catania la visura, la visura storica, la planimetria catastale, e l'estratto di mappa catastale dell'immobile.

L' appartamento oggetto di stima 1) Foglio 57, Particella 1211 sub 9, Cat. A/3 r.c. 150.81 euro , Consistenza 98 mq e 91 mq scoperte,

2) Foglio 57, Particella 1211 sub 10, Cat. A/4 r.c. 25.31 euro , Consistenza 50 mq (noventa) e 38 mq scoperte, il detto bene è di proprietà del debitore esecutato 1/1.

Vi è corrispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e nelle risultanze catastali.

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



in data 05 maggio 2021 presso l'ufficio Tecnico Comunale di Adrano, in cui avevo fatto richiesta di accesso agli atti del 23/01/2020, ha prodotto il certificato di Conformità Statica e la sua pratica di sanatoria in cui si certifica che l'immobile oggetto di stima è stato posto in sanatoria.

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;

In data 05/05/2021 L'ufficio Tecnico Comunale di Adrano, a seguito di richiesta fatta in tramite pec, di estrazione copia conforme all'originale della seguente documentazione relativa all'immobile in oggetto:

I documenti richiesti e consultati sono i seguenti:

- Autorizzazione di idoneità statica N [REDACTED] / del [REDACTED]
- Autorizzazione di sanatoria pratica edilizia n [REDACTED] di registro protocollo gen. N [REDACTED] del [REDACTED], relativamente all'edificio sito in Adrano (CT) via castagno oggi via del Nocciolo n 1 angolo via del mandorlo composto da PS1-PT-P1-P2-P3 .
- TITOLO DI COMPRAVENDITA REPERTORIO N [REDACTED]
- PROCURA SPECIALE N [REDACTED]
- DOCUMENTO ORIGINALE DELLA SANATORIA N [REDACTED] NUMERO DI PROTOCOLLO [REDACTED] [REDACTED] (E VERSAMENTI)
- Visure Catastali, e planimetrie
- Progetto
-

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;

Lo scrivente non ha riscontrato difformità in sanatoria pertanto non ha ritenuto chiedere nessuna integrazione al creditore precedente.

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.

Lo scrivente non ha riscontrato difformità in sanatoria pertanto non ha ritenuto chiedere nessuna integrazione al creditore precedente.

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;

Lo scrivente non ha riscontrato difformità in sanatoria pertanto non ha ritenuto chiedere nessuna integrazione al creditore precedente.

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;

Lo scrivente non ha riscontrato vincoli e oneri, anche di natura condominiale .

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

Lo scrivente non ha riscontrato vincoli e oneri, anche di natura condominiale .

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;

Lo scrivente non ha riscontrato che 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;

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;

Lo scrivente non ha riscontrato spese fisse di gestione o di manutenzione.

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).

Il bene pignorato è occupato dal debitore.

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; -

Il bene immobile sottoposto a pignoramento è un Appartamento per civile abitazione, sito in Adrano, via Castagno n. 20, posto al piano secondo e terzo, composto da un quattro vani catastali al secondo piano e da un vano catastale al terzo piano con annessa terrazza di pertinenza esclusiva, confinante nell'insieme: con via Mandorlo, con via Castagno e con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, salvi altri e più attuali confini. Riportato nel N.C.E.U. del Comune di Adrano al Foglio 57, particella 692, sub 4, via Castagno n. 20, piano secondo, categ. A/3, classe 6[^], vani 4,0, R,C. Euro 150,81 e Foglio 57, particella 692, sub 5, via Castagno n. 20, piano terzo, categ. A/4, classe 2[^], vani 1,0, R,C. Euro 25,31. Tutto ciò premesso, [REDACTED], e, per essa, [REDACTED], già [REDACTED], come sopra rappresentata e difesa

Aree C.1 e C.2 L'attività edilizia nelle aree C.1 e C.2 è subordinata all'efficacia dei piani attuativi (Piani Particolareggiati e Piani di Lottizzazione Convenzionata di iniziativa pubblica o privata). Aree C.2 Nelle aree C.2 l'edificazione è subordinata al rispetto delle seguenti norme:

- 1) l'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare me/mq 0,60; 21
- 2) il rapporto di copertura non può superare il valore di 1/5;



- 3) la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti è di mt 10,00;
- 4) la distanza delle costruzioni dai confini del lotto così come dalle strade consortili non può essere inferiore a mt 5,00;
- 5) l'altezza massima degli edifici è stabilita in mt 4,00 con un numero di piani fuori terra non superiore a 1;
- 6) gli spazi liberi devono essere sistemati e mantenuti a giardino;
- 7) possono essere realizzati fabbricati isolati o abbinati.

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);

Il bene pignorato è occupato dal debitore non è soggetto a vincoli.

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;

Nella determinazione del valore dell'immobile si tiene conto dei seguenti fattori :

- Caratteristiche intrinseche o interne (panoramicità, luminosità, distribuzione degli spazi interni, grado di finiture, età condizioni degli impianti tecnologici, stato di conservazione e manutenzione)
- Caratteristiche estrinseche o esterne (posizione, esistenza in zona di infrastrutture, vicinanza di zone verde)
- Condizioni giuridiche (eventuale esistenza di pesi, servitù attive e passive, usufrutto, ipoteche, ecc..vincoli urbanistiche, condizioni locative, presenza di opere abusive).

Ricercando il più probabile valore di mercato, sono stati adottati due procedimenti di stima:

1. Metodo sintetico comparativo corretto con coefficienti di merito
2. Metodo indiretto (o analitico) per capitalizzazione del reddito

1. METODO SINTETICO COMPARATIVO CORRETTO CON COEFFICIENTI DI MERITO

Con il metodo sintetico comparativo, diretto e monoparametrico, il valore ordinario dell'immobile V è determinato attraverso la seguente formula:



$$V = Vu \times Sc$$

dove

Vu = Valore unitario ordinario espresso in €/Mq

Sc = Superficie commerciale dell'immobile da stimare espressa in mq

Il valore unitario ordinario è stato ricavato dalla consultazione delle quotazioni dell'Omi (osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate). In particolare, per la presenza di stima si è preso riferimento la banca dati delle quotazioni immobiliari del 2° semestre dell'anno 2020. L'immobile oggetto di valutazione ricade in zona C1.

In tale zona la destinazione prevalente è residenziale e la tipologia prevalente è quella di case di tipo economico popolari indipendenti o a palazzina. Nel caso di specie si ha :

$$V = V \times S = 500 \text{ €/Mq} \times 190 \text{ mq} \text{ 2 piano (sup. coperte e scoperte)} = 95.000\text{€}$$

$$V = V \times S = 500 \text{ €/Mq} \times 89 \text{ mq} \text{ 3 piano (sup. coperte e scoperte)} = 44.500\text{€}$$

Totale entrambi 140.000€

dove :

- **Vu** è stato assunto pari a 500€/Mq. Tale valore rappresenta la media tra quello minimo di 400 e quello massimo di 600€, indicati dall' Omi abitazioni di tipo economico nella suddetta zona e per il suddetto periodo.

- **Sc** è pari a 190 mq e 89 mq per piano, così come è stato specificato nel precedente paragrafo.

Al fine di produrre una stima quanto più accurata possibile, si procede alla determinazione di una serie di coefficienti di merito come di seguito riportati.

| Caratteristiche estrinseche | | |
|-----------------------------------|------------------------|------|
| Infrastrutture (K1) | vicine | 1.05 |
| | lontane | 1 |
| | assenti | 0.95 |
| Posizione (K2) | centrali | 1.05 |
| | Tra centro e periferia | 1 |
| | periferia | 0.95 |
| Infrastrutture (K3) | vicino | 1.05 |
| | lontano | 1 |
| | assente | 0.95 |
| Caratteristiche estrinseche | | |
| Anno di costruzione presunto (k4) | <20 | 1.05 |
| | >20 e <50 | 1 |
| | > 50 | 0.95 |



| | | |
|--------------------------------------|------------|------|
| Panoramicità e prospicenza (k5) | ottima | 1.05 |
| | Media | 1 |
| | Scadente | 0.95 |
| Finiture (k6) | Signorili | 1.05 |
| | Normali | 1 |
| | Economiche | 0.95 |
| Livello manutentivo complessivo (K7) | ottimo | 1.05 |
| | normale | 1 |
| | scadente | 0.95 |
| Distribuzione spazi interni (K8) | vicino | 1.05 |
| | lontano | 1 |
| | assente | 0.95 |
| Luminosità (k9) | buona | 1.05 |
| | Media | 1 |
| | Scadente | 0.95 |
| Dotazione impianti (k10) | ottima | 1.05 |
| | Media | 1 |
| | Scadente | 0.95 |

Il risultato del prodotto di tutti i coefficienti di merito considerato fornisce il coefficiente di merito totale K.

$$K = k1 = 1.05 \times 0.95 \times 0.95 \times 1.05 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1.05 \times 1 = 1.0447$$

il valore finale V_k del metodo comparativo sintetico corretto è dato dal prodotto del valore ordinario dell'immobile V con il coefficiente di merito totale K

$$V_k = V \times K = 140.000\text{€} \times 1.0447 = 146.258\text{€}$$

Il valore di V_k così ottenuto può essere arrotondato a 146.258€

2. METODO INDIRETTO (O ANALITICO) PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

La stima per capitalizzazione del reddito parte dall'assunto che un bene vale per quello che rende, secondo la seguente formula risolutiva :

$$V = \frac{Rl - S}{r} = \frac{Rn}{r}$$

Dove

Rl = reddito lordo annuo

S = spese annue medie

r = tasso di capitalizzazione

Rn = reddito netto annuo

Le spese sono stimate in misura pari al 25% del reddito lordo:



$$s = 0,25 \times Rl = 0,25 \times 1,600 = 400,00\text{€}$$

per ottenere il reddito netto si sottraggono al reddito lordo le spese a carico della proprietà.

$$Rn = Rl - S = 4.800 - 400 = 4.400\text{€}$$

Considerando un saggio di capitalizzazione medio per il settore r pari al 4,5% si procede correggendolo, considerando incrementi e decrementi relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in tal modo si ottiene un valore di r pari a 3,38%

Quindi in definitiva si ha:

$$V = \frac{Rn}{r} = \frac{4.400}{0,0338} = 130,177\text{€}$$

Il valore di V così ottenuto può essere arrotondato a 130.200.00 €

Al fine di ricavare un congruo valore di stima si reputa opportuno affettuare la media tra i due valori finali ottenuti dal metodo sintetico (146.258€) e da quello analitico 130.200€ ottenendo un valore di 138,229€

Il valore dell'immobile, con riferimento agli attuali prezzi di mercato, è stimato in cifra tonda 138,229.00 € (centotrentottoeduecentoventinove milaeuro)

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;

Non è necessario predisporre alla vendita in unico lotto o in più lotti separati .

v) alleggi 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;

La documentazione fotografica (allegata1) e la planimetria catastale (allegato1) sono allegate alla presente relazione e sono disponibili anche in formato digitale.

z) 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;



Il debitore esecutato è proprietario dell'immobile pignorato è unico proprietario. Non risulta necessario separare quote a favore della procedura.

w) 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.

Non è necessario predisporre un progetto di divisione dal momento che il pignoramento ha interessato un unico bene.

CONCLUSIONI

La presente relazione ha riguardato la stima di un appartamento in palazzina di tipo economico, ubicata in Adrano paesino periferico alla città di Catania, in una parte appena periferica del comune in un contesto di immobili di tipo economico genere appartamento Foglio 57, Particella 1211 sub 9, Cat. A/3 r.c. 150.81 euro , Consistenza 98 mq e 91 mq scoperte,

2)Foglio 57, Particella 1211 sub 10, Cat. A/4 r.c. 25.31 euro , Consistenza 50 mq e 38 mq scoperte, il detto bene è di proprietà del debitore esecutato 1/1.

Si sviluppa su più elevazioni elevazione con quattro vani, servizi ed accessori ad uso abitazione, per una superficie di 190 mq , ed un terrazzo con vano unico 89 mq circa e attualmente parte di questa è destinata a terrazzo scoperto e 39 a vano in cui vi è una cucina soggiorno. L'unità immobiliare è libera su quattro lati, con muri perimetrali posti ai quattro lati.

Attualmente il l'appartamento è in uso al debitore ed è in buono stato conservativo.

E' dotato di tutti i servizi funzionanti, e durante il sopralluogo si è verificato che l'appartamento è in buono stato conservativo e non necessita di grandi ristrutturazioni sia internamente che esternamente in quanto è di recente costruzione .(vedi documentazione fotografica allegata)

All'ingresso è su strada è in una zona periferica molto tranquilla ed ha un ampia zona parcheggio su strada ed è circondato dal verde essendo con molta aria libera sul prospetto principale rifiniture esterne non finite, finestre non molto ampie. Infissi in alluminio taglio termico con persiane.

La terrazza è pavimentata con mattonelle a scaglietta quadrata, è dotata di ringhiera e la vista con buona visuale su area verde.

Tale bene è nella piena proprietà del debitore ne è stata verificata la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

L'immobile è stato costruito in virtù della di sanatoria edilizia

- DOCUMENTO ORIGINALE DELLA SANATORIA N [REDACTED], NUMERO DI PROTOCOLLO [REDACTED] (E VERSAMENTI)



Il valore dell'immobile, con riferimento agli attuali prezzi di mercato, è stimato in cifra tonda 138,229.00 €

Ritenuto di avere assolto all'incarico. La sottoscritta ringrazia l'ill.mo Sig. Giudice per la fiducia accordatale e rassegna la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Tremestieri Etneo, li 13/07/2021

Il Consulente

(Dott. Arch. Marina Passaro)

5. Elenco allegati

1. decreto nomina esperto per la stima dei beni pignorati

2. Verbale di Giuramento dell'esperto stimatore

3 Verbale di sopralluogo

4 documenti Catastali

4.1 Visura immobile

4.2 Planimetria Immobile

4.3 Estratto di Mappa

5. Ispezione ipotecaria

6. Elaborati grafici dello stato di fatto

6.1 Planimetria dello stato di fatto

6.2 Pianta dello stato di fatto

7. Raccolta Fotografica

8 .Concessione edilizia cit.

9. Certificato destinazione urbanistica

10. Concessione edilizia

11. Autorizzazione di abitabilità e/o agibilità



TRIBUNALE DI CATANIA

Sezione 06– Numero di Ruolo Generale: 1033/2018

Numero di Ruolo Sezione:

III. ^{mo} Sig.ra Giudice Esecuzione Dott.ssa Maria Angela Chisari [REDACTED]

Ricorso promosso da:

[REDACTED] e per essa da [REDACTED], [REDACTED]

Legale rappresentante pro tempore, presso lo studio dell'Avv. [REDACTED],

Contro:

Sig.ra [REDACTED] A, convenuto principale

Oggetto:

Perizia tecnica Stima dei beni pignorati,

promosse da [REDACTED]

sito, Sig.ra [REDACTED] – APPARTAMENTO

SITO IN VIA del Nocciolo N1 , Adrano (CT)



Sommario :

- 1. Premessa**
- 2. Adempimenti preliminari e svolgimento delle operazioni peritali**
- 3. Quesiti posti nel mandato e relative risposte**
- 4. Conclusioni**
- 5. Elenco Allegati**



INCARICO

La sottoscritta Dott.ssa Arch. Marina Passaro, con studio professionale in Via Pietra dell'Ova, n. 354, Comune di Tremestieri Etneo (CT), iscritto all'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Catania al **matricola n° 2264**, ha ricevuto il mandato dal G.E. Dott.ssa **Maria Angela Chisari, con notifica** del 16.03.2021 emessa dal Cancelliere Giuseppe Reina, lo scrivente **esperto per la stima dei beni pignorati** è stato nominato consulente tecnico d'ufficio, **nella procedura n 1033/2018** promossa da controversia [REDACTED] e per essa da [REDACTED] **nei confronti della Sig.ra [REDACTED]**.

2. Adempimenti preliminari e svolgimento delle operazioni peritali

In data 16.03.2021 la **scrivente ha prestato giuramento di rito presso la cancelleria della Sesta Sezione del Tribunale di Catania e ha preso visione delle "Raccomandazioni Generali per l'attività di Esperto per la stima di immobili mod 4 Rev." e degli atti del fascicolo.**

In data 05/05/2021 la **scrivente** il CTU, previo avviso a mezzo di raccomandata AR (al debitore) del 21/04/2021, si recava sui luoghi oggetto di causa per inizio operazioni peritali.

La sottoscritta effettua accurato sopralluogo in quanto era presente la proprietaria e i figli. La sottoscritta prendeva visione dei luoghi effettuando i rilievi del caso.

Le operazioni svolte sono state riportate nel Verbale di sopralluogo allegato alla **presente relazione. (allegato 3)**

Alcontempo, allo scopo di verificare la regolarità urbanistica dell'immobile, ha svolto indagini presso gli uffici del Comune di Adrano e dell'Agenzia del Territorio.

3. Questiti posti nel Mandato e relative risposte

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;



Il pignoramento interessa un unico bene nella piena proprietà del debitore esecutato, Sig.ra [REDACTED], colpisce l'appartamento SITO IN VIA Castagno N20, Adrano (CT).

La proprietà è individuata al

1) Foglio 57, Particella 1211 sub 9, Cat. A/3 r.c. 150.81 euro , Consistenza 98 mq e 91 mq scoperte,

2) Foglio 57, Particella 1211 sub 5, Cat. A/4 r.c. 25.31 euro , Consistenza 50 mq (noventa) e 38 mq scoperte,

Da ispezione ipotecaria allegata alla presente perizia vi è ipoteca:

1) Un iscrizione del [REDACTED]-Registro particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale Montepaschi SE.R.I.T SPA SERV. RISC. TRIBUTI repertorio [REDACTED] del [REDACTED] IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R. [REDACTED] nota disponibile in formato elettronico.(ved.allegato 3,5 ispezione ipotecaria)

2) Un iscrizione del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico Ufficiale Cannizzo Marco Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo -

3) trascrizione del [REDACTED] - registro Particolare [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Registro generale [REDACTED] pubblico ufficiale ufficiale giudiziario Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] Atto esecutivo o cautelare - verbale di Pignoramento immobili .

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. Il debitore è proprietario assoluto dell'immobile pertanto il pignoramento colpisce la quota spettante al debitore.

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;

Dagli atti risulta che il debitore è l'unico proprietario 1/1.



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;

Sulla base della Certificazione notarile agli atti e dalla ispezione ipotecaria effettuata dalla sottoscritta si evince che il debitore ha acquistato la proprietà dell'appartamento della signora [REDACTED] nata [REDACTED] a Catania residente ad Adrano (CT) via del Nocciolo 1. Al momento debitrice datrice ipoteca del bene indicato acquistato mediante atto di compravendita dal Sig. [REDACTED]

- Appartamento per civile abitazione sito in Adrano via del Castagno n 20 posto al piano secondo e terzo composto da quattro vani catastali al secondo piano e da un vano catastali al secondo piano e da un vano catastale al terzo piano con annessa terrazza.

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;

Lo scrivente non ha riscontrato mancanze nella documentazione prodotta pertanto non ha ritenuto chiedere nessuna integrazione al creditore precedente.

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;

Dagli atti e dalla ispezione ipotecaria eseguita dalla sottoscritta allegato sull'immobile in oggetto d'indagine nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli :

1)Un iscrizione del [REDACTED] -Registro particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale **Montepaschi SE.R.I.T SPA SERV. RISC. TRIBUTI** repertorio [REDACTED] del [REDACTED] IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R. 602/73 nota disponibile in formato elettronico.(ved.allegato 3,5 ispezione ipotecaria)

2)Un iscrizione del [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico Ufficiale Cannizzo Marco Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo -

3)trascrizione del [REDACTED] - registro Particolare [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Registro generale [REDACTED] pubblico ufficiale ufficiale giudiziario Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] Atto esecutivo o cautelare - verbale di Pignoramento immobili .

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;



In data 21/04/2021 la sottoscritta ha ottenuto presso l'ufficio Provinciale del Catasto di Catania la visura, la visura storica, la planimetria catastale, e l'estratto di mappa catastale dell'immobile.

L' appartamento oggetto di stima 1) Foglio 57, Particella 1211 sub 9, Cat. A/3 r.c. 150.81 euro , Consistenza 98 mq e 91 mq scoperte,

2) Foglio 57, Particella 1211 sub 10, Cat. A/4 r.c. 25.31 euro , Consistenza 50 mq (noventa) e 38 mq scoperte, il detto bene è di proprietà del debitore esecutato 1/1.

Vi è corrispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e nelle risultanze catastali.

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

in data 05 maggio 2021 presso l'ufficio Tecnico Comunale di Adrano, in cui avevo fatto richiesta di accesso agli atti del 23/01/2020, ha prodotto il certificato di Conformità Statica e la sua pratica di sanatoria in cui si certifica che l' immobile oggetto di stima è stato posto in sanatoria.

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;

In data 05/05/2021 L'ufficio Tecnico Comunale di Adrano, a seguito di richiesta fatta al protocollo tramite pec, di estrazione copia conforme all'originale della seguente documentazione relativa all'immobile in oggetto:

I documenti richiesti e consultati sono i seguenti:

- Autorizzazione di idoneità statica N [REDACTED]
- Autorizzazione di sanatoria pratica edilizia n [REDACTED] registro protocollo gen. N [REDACTED] del [REDACTED], relativamente all'edificio sito in Adrano (CT) via castagno oggi via del Nocciolo n 1 angolo via del mandorlo composto da PS1-PT-P1-P2-P3 .
- TITOLO DI COMPRAVENDITA REPERTORIO N [REDACTED]



- PROCURA SPECIALE N [REDACTED]
- DOCUMENTO ORIGINALE DELLA SANATORIA N [REDACTED], NUMERO DI PROTOCOLLO [REDACTED] (E VERSAMENTI)
- Visure Catastali, e planimetrie
- Progetto

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;

Lo scrivente non ha riscontrato difformità in sanatoria pertanto non ha ritenuto chiedere nessuna integrazione al creditore precedente.

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.

Lo scrivente non ha riscontrato difformità in sanatoria pertanto non ha ritenuto chiedere nessuna integrazione al creditore precedente.

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;

Lo scrivente non ha riscontrato difformità in sanatoria pertanto non ha ritenuto chiedere nessuna integrazione al creditore precedente.

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;

Lo scrivente non ha riscontrato vincoli e oneri, anche di natura condominiale .

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



Lo scrivente non ha riscontrato vincoli e oneri, anche di natura condominiale .

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;

Lo scrivente non ha riscontrato che 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;

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;

Lo scrivente non ha riscontrato spese fisse di gestione o di manutenzione.

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).

Il bene pignorato è occupato dal debitore.

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; -

Il bene immobile sottoposto a pignoramento è un Appartamento per civile abitazione, sito in Adrano, via Castagno n. 20, posto al piano secondo e terzo, composto da un quattro vani catastali al secondo piano e da un vano catastale al terzo piano con annessa terrazza di pertinenza esclusiva, confinante nell'insieme: con via Mandorlo, con via Castagno e con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, salvi altri e più attuali confini. Riportato nel N.C.E.U. del Comune di Adrano al Foglio 57, particella 692, sub 4, via Castagno n. 20, piano secondo, categ. A/3, classe 6[^], vani 4,0, R,C.



Euro 150,81 e Foglio 57, particella 692, sub 5, via Castagno n. 20, piano terzo, categ. A/4, classe 2^a, vani 1,0, R.C. Euro 25,31. Tutto ciò premesso, [REDACTED], e, per essa, [REDACTED], già [REDACTED], come sopra rappresentata e difesa

Aree C.1 e C.2 L'attività edilizia nelle aree C.1 e C.2 è subordinata all'efficacia dei piani attuativi (Piani Particolareggiati e Piani di Lottizzazione Convenzionata di iniziativa pubblica o privata). Aree C.2 Nelle aree C.2 l'edificazione è subordinata al rispetto delle seguenti norme:

- 1) l'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare me/mq 0,60; 21
- 2) il rapporto di copertura non può superare il valore di 1/5;
- 3) la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti è di mt 10,00;
- 4) la distanza delle costruzioni dai confini del lotto così come dalle strade consortili non può essere inferiore a mt 5,00;
- 5) l'altezza massima degli edifici è stabilita in mt 4,00 con un numero di piani fuori terra non superiore a 1;
- 6) gli spazi liberi devono essere sistemati e mantenuti a giardino;
- 7) possono essere realizzati fabbricati isolati o abbinati.

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);

Il bene pignorato è occupato dal debitore non è soggetto a vincoli.

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;

Nella determinazione del valore dell'immobile si tiene conto dei seguenti fattori :

- Caratteristiche intrinseche o interne (panoramicità, luminosità, distribuzione degli spazi interni, grado di finiture, età condizioni degli impianti tecnologici, stato di conservazione e manutenzione)
- Caratteristiche estrinseche o esterne (posizione, esistenza in zona di infrastrutture, vicinanza di zone verde)
- Condizioni giuridiche (eventuale esistenza di pesi, servitù attive e passive, usufrutto, ipoteche, ecc..vincoli urbanistiche, condizioni locative, presenza di opere abusive).



Ricercando il più probabile valore di mercato, sono stati adottati due procedimenti di stima:

1. Metodo sintetico comparativo corretto con coefficienti di merito
2. Metodo indiretto (o analitico) per capitalizzazione del reddito

1. METODO SINTETICO COMPARATIVO CORRETTO CON COEFFICIENTI DI MERITO

Con il metodo sintetico comparativo, diretto e monoparametrico, il valore ordinario dell'immobile V è determinato attraverso la seguente formula:

$$V = Vu \times Sc$$

dove

Vu = Valore unitario ordinario espresso in €/Mq

Sc = Superficie commerciale dell'immobile da stimare espressa in mq

Il valore unitario ordinario è stato ricavato dalla consultazione delle quotazioni dell'Omi (osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate). In particolare, per la presenza di stima si è preso riferimento la banca dati delle quotazioni immobiliari del 2° semestre dell'anno 2020. L'immobile oggetto di valutazione ricade in zona C1.

In tale zona la destinazione prevalente è residenziale e la tipologia prevalente è quella di case di tipo economico popolari indipendenti o a palazzina. Nel caso di specie si ha :

$$V = V \times S = 500 \text{ €/Mq} \times 190 \text{ mq 2 piano (sup. coperte e scoperte)} = 95.000\text{€}$$

$$V = V \times S = 500 \text{ €/Mq} \times 89 \text{ mq 3 piano (sup. coperte e scoperte)} = 44.500\text{€}$$

Totale entrambi 140.000€

dove :

- **Vu** è stato assunto pari a 500€/Mq. Tale valore rappresenta la media tra quello minimo di 400 e quello massimo di 600€, indicati dall' Omi abitazioni di tipo economico nella suddetta zona e per il suddetto periodo.

- **Sc** è pari a 190 mq e 89 mq per piano, così come è stato specificato nel precedente paragrafo.

Al fine di produrre una stima quanto più accurata possibile, si procede alla determinazione di una serie di coefficienti di merito come di seguito riportati.

| Caratteristiche estrinseche | | |
|-----------------------------|--------|------|
| Infrastrutture (K1) | vicine | 1.05 |



| | | |
|--------------------------------------|------------------------|------|
| | lontane | 1 |
| | assenti | 0.95 |
| Posizione (K2) | centrali | 1.05 |
| | Tra centro e periferia | 1 |
| Infrastrutture (K3) | periferia | 0.95 |
| | vicino | 1.05 |
| | lontano | 1 |
| | assente | 0.95 |
| Caratteristiche estrinseche | | |
| Anno di costruzione presunto (k4) | <20 | 1.05 |
| | >20 e <50 | 1 |
| | > 50 | 0.95 |
| Panoramicità e prospicenza (k5) | ottima | 1.05 |
| | Media | 1 |
| | Scadente | 0.95 |
| Finiture (k6) | Signorili | 1.05 |
| | Normali | 1 |
| | Economiche | 0.95 |
| Livello manutentivo complessivo (K7) | ottimo | 1.05 |
| | normale | 1 |
| | scadente | 0.95 |
| Distribuzione spazi interni (K8) | vicino | 1.05 |
| | lontano | 1 |
| | assente | 0.95 |
| Luminosità (k9) | buona | 1.05 |
| | Media | 1 |
| | Scadente | 0.95 |
| Dotazione impianti (k10) | ottima | 1.05 |
| | Media | 1 |
| | Scadente | 0.95 |

Il risultato del prodotto di tutti i coefficienti di merito considerato fornisce il coefficiente di merito totale K.

$$K = k1 = 1.05 \times 0.95 \times 0.95 \times 1.05 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1.05 \times 1 = 1.0447$$

il valore finale V_k del metodo comparativo sintetico corretto è dato dal prodotto del valore ordinario dell'immobile V con il coefficiente di merito totale K

$$V_k = V \times K = 140.000\text{€} \times 1.0447 = 146.258\text{€}$$

Il valore di V_k così ottenuto può essere arrotondato a 146.258€

2. METODO INDIRETTO (O ANALITICO) PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

La stima per capitalizzazione del reddito parte dall'assunto che un bene vale per quello che rende, secondo la seguente formula risolutiva :



$$V = \frac{Rl - S}{r} = \frac{Rn}{r}$$

Dove

Rl = reddito lordo annuo

S= spese annue medie

r= tasso di capitalizzazione

Rn= reddito netto annuo

Le spese sono stimate in misura pari al 25% del reddito lordo:

$$s = 0,25 \times Rl = 0,25 \times 1,600 = 400,00\text{€}$$

per ottenere il reddito netto si sottraggono al reddito lordo le spese a carico della proprietà.

$$Rn = Rl - S = 4.800 - 400 = 4.400\text{€}$$

Considerando un saggio di capitalizzazione medio per il settore r pari al 4,5% si procede correggendolo, considerando incrementi e decrementi relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in tal modo si ottiene un valore di r pari a 3,38%

Quindi in definitiva si ha:

$$V = \frac{Rn}{r} = \frac{4.400}{0,0338} = 130,177\text{€}$$

Il valore di V così ottenuto può essere arrotondato a 130.200.00 €

Al fine di ricavare un congruo valore di stima si reputa opportuno affettuare la media tra i due valori finali ottenuti dal metodo sintetico (146.258€) e da quello analitico 130.200€ ottenendo un valore di 138,229€ ma visti i vizi si applica riduzione del 20% 27.645 €

Il valore dell'immobile, con riferimento agli attuali prezzi di mercato, con riduzione del 20% è di 110,584.00€ (centodiecimilaecinquecentoottantaquattroeuro)

per arrotondamento 110.000,00€. (centodiecimilaeuro)

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;

Non è necessario predisporre alla vendita in unico lotto o in più lotti separati.

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;

La documentazione fotografica (allegata1) e la planimetria catastale (allegato1) sono allegata alla presente relazione e sono disponibili anche in formato digitale.

z) 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;

Il debitore esecutato è proprietario dell'immobile pignorato è unico proprietario. Non risulta necessario separare quote a favore della procedura.

w) 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.

Non è necessario predisporre un progetto di divisione dal momento che il pignoramento ha interessato un unico bene.

CONCLUSIONI

La presente relazione ha riguardato la stima di un appartamento in palazzina di tipo economico, ubicata in Adrano paesino periferico alla città di Catania, in una parte appena periferica del comune in un contesto di immobili di tipo economico genere appartamento Foglio 57, Particella 1211 sub 9, Cat. A/3 r.c. 150.81 euro , Consistenza 98 mq e 91 mq scoperte,

2)Foglio 57, Particella 1211 sub 10, Cat. A/4 r.c. 25.31 euro , Consistenza 50 mq e 38 mq scoperte, il detto bene è di proprietà del debitore esecutato 1/1.

Si sviluppa su più elevazioni elevazione con quattro vani, servizi ed accessori ad uso abitazione, per una superficie di 190 mq , ed un terrazzo con vano unico 89 mq circa e attualmente parte di questa è destinata a terrazzo scoperto e 39 a vano in cui vi è una cucina soggiorno. L'unità immobiliare è libera su quattro lati, con muri perimetrali posti ai quattro lati.

Attualmente il l'appartamento è in uso al debitore ed è in buono stato conservativo al piano di abitazione principale sub 9 mentre nel vano terrazza non è in buono stato in quanto vi sono infiltrazioni e demolizioni varie che la rendono non conforme.



E' dotato di tutti i servizi funzionanti, e durante il sopralluogo si è verificato che l'appartamento è in buono stato conservativo e non necessita di grandi ristrutturazioni sia internamente che esternamente in quanto è di recente costruzione .(vedi documentazione fotografica allegata)

All'ingresso è su strada è in una zona periferica molto tranquilla ed ha un ampia zona parcheggio su strada ed è circondato dal verde essendo con molta aria libera sul prospetto principale rifiniture esterne non finite, finestre non molto ampie. Infissi in alluminio taglio termico con persiane.

La terrazza è pavimentata con mattonelle a scaglietta quadrata, è dotata di ringhiera e la vista con buona visuale su area verde.

Tale bene è nella piena proprietà del debitore ne è stata verificata la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

L'immobile è stato costruito in virtù della di sanatoria edilizia

- DOCUMENTO ORIGINALE DELLA SANATORIA N [REDACTED], NUMERO DI PROTOCOLLO [REDACTED] (E VERSAMENTI) ved allegati
(concessione in sanatoria)

Il valore dell'immobile, con riferimento ai vizi e i prezzi di mercato, è stimato in 110,000.00 € prezzo ottenuto con con riduzione del 20%.

Ritenuto di avere assolto all'incarico. La sottoscritta ringrazia l'ill.mo Sig. Giudice per la fiducia accordatale e rassegna la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Tremestieri Etneo, li 14/09/2022

IN FEDE IL CTU
(Dott. Arch. Marina Passaro)

5. Elenco allegati

1. decreto nomina esperto per la stima dei beni pignorati
2. Verbale di Giuramento dell'esperto stimatore
- 3 Verbale di sopralluogo
- 4 documenti Catastali
 - 4.1 Visura immobile
 - 4.2 visura planimetrica Immobile
 - 4.3 Estratto di Mappa (ved doc. Fotografica)



5. Ispezione ipotecaria
6. Elaborati grafici dello stato di fatto (ved doc. fotografica)
 - 6.1 Planimetria dello stato di fatto(Ved doc. Fotografica)
 - 6.2 Pianta dello stato di fatto Vedi (doc. Fotografica)
7. Raccolta Fotografica
8. Certificato destinazione urbanistica
9. Concessione in sanatoria
10. Autorizzazione di abitabilità e/o agibilità



TRIBUNALE DI CATANIA

Sezione 06– Numero di Ruolo Generale: 1033/2018

Numero di Ruolo Sezione:

III. ^{mo} Sig.ra Giudice Esecuzione Dott.ssa Maria Angela Chisari [REDACTED]

Ricorso promosso da:

[REDACTED] e per essa da [REDACTED], [REDACTED]

Legale rappresentante pro tempore, presso lo studio dell'Avv. [REDACTED],

Contro:

Sig.ra [REDACTED], convenuto principale

Oggetto:

Perizia tecnica Stima dei beni pignorati,

promosse da [REDACTED]

sito, Sig.ra [REDACTED] – APPARTAMENTO

SITO IN VIA del Nocciolo N1 , Adrano (CT)



Sommario :

- 1. Premessa**
- 2. Adempimenti preliminari e svolgimento delle operazioni peritali**
- 3. Quesiti posti nel mandato e relative risposte**
- 4. Conclusioni**
- 5. Elenco Allegati**



INCARICO

La sottoscritta Dott.ssa Arch. Marina Passaro, con studio professionale in Via Pietra dell'Ova, n. 354, Comune di Tremestieri Etneo (CT), iscritto all'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Catania al **matricola** n° 2264 , ha ricevuto il mandato dal G.E. Dott.ssa **Maria Angela Chisari, con notifica** del 16.03.2021 emessa dal Cancelliere Giuseppe Reina , lo scrivente **esperto per la stima dei beni pignorati** è stato nominato consulente tecnico d'ufficio, **nella procedura n 1033/2018** promossa da controversia [REDACTED] e per essa da [REDACTED] **nei confronti della** Sig.ra [REDACTED]

2. Adempimenti preliminari e svolgimento delle operazioni peritali

In data 16.03.2021 **la scrivente ha prestato giuramento di rito presso la cancelleria della Sesta Sezione del Tribunale di Catania e ha preso visione delle "Raccomandazioni Generali per l'attività di Esperto per la stima di immobili mod 4 Rev." e degli atti del fascicolo.**

In data 05/05/2021 **la scrivente** il CTU, previo avviso a mezzo di raccomandata AR (al debitore) del 21/04/2021, si recava sui luoghi oggetto di causa per inizio operazioni peritali.

La sottoscritta effettua accurato sopralluogo in quanto era presente la proprietaria e i figli. La sottoscritta prendeva visione dei luoghi effettuando i rilievi del caso.

Le operazioni svolte sono state riportate nel Verbale di sopralluogo allegato alla **presente relazione. (allegato 3)**

Alcontempo, allo scopo di verificare la regolarità urbanistica dell'immobile, ha svolto indagini presso gli uffici del Comune di Adrano e dell'Agenzia del Territorio.

3. Questiti posti nel Mandato e relative risposte

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;



Il pignoramento interessa un unico bene nella piena proprietà del debitore esecutato, Sig.ra [REDACTED], colpisce l'appartamento SITO IN VIA Castagno N20, Adrano (CT).

La proprietà è individuata al

1) Foglio 57, Particella 1211 sub 9, Cat. A/3 r.c. 150.81 euro , Consistenza 98 mq e 91 mq scoperte,

2) Foglio 57, Particella 1211 sub 5, Cat. A/4 r.c. 25.31 euro , Consistenza 50 mq (noventa) e 38 mq scoperte,

Da ispezione ipotecaria allegata alla presente perizia vi è ipoteca:

1) Un iscrizione del [REDACTED] - Registro particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale Montepaschi SE.R.I.T SPA SERV. RISC. TRIBUTI repertorio [REDACTED] del [REDACTED] IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R. 602/73 nota disponibile in formato elettronico. (ved.allegato 3,5 ispezione ipotecaria)

2) Un iscrizione del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico Ufficiale Cannizzo Marco Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo -

3) trascrizione del [REDACTED] - registro Particolare [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Registro generale [REDACTED] pubblico ufficiale ufficiale giudiziario Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] Atto esecutivo o cautelare - verbale di Pignoramento immobili .

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. Il debitore è proprietario assoluto dell'immobile pertanto il pignoramento colpisce la quota spettante al debitore.

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;

Dagli atti risulta che il debitore è l'unico proprietario 1/1.



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;

Sulla base della Certificazione notarile agli atti e dalla ispezione ipotecaria effettuata dalla sottoscritta si evince che il debitore ha acquistato la proprietà dell'appartamento della signora [REDACTED] nata [REDACTED] a Catania residente ad Adrano (CT) via del Nocciolo 1. Al momento debitrice datrice ipoteca del bene indicato acquistato mediante atto di compravendita dal Sig. [REDACTED]

- Appartamento per civile abitazione sito in Adrano via del Castagno n 20 posto al piano secondo e terzo composto da quattro vani catastali al secondo piano e da un vano catastali al secondo piano e da un vano catastale al terzo piano con annessa terrazza.

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;

Lo scrivente non ha riscontrato mancanze nella documentazione prodotta pertanto non ha ritenuto chiedere nessuna integrazione al creditore procedente.

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;

Dagli atti e dalla ispezione ipotecaria eseguita dalla sottoscritta allegato sull'immobile in oggetto d'indagine nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli :

1)Un iscrizione del [REDACTED] -Registro particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale Montepaschi SE.R.I.T SPA SERV. RISC. TRIBUTI repertorio [REDACTED] del [REDACTED] IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R. 602/73 nota disponibile in formato elettronico.(ved.allegato 3,5 ispezione ipotecaria)

2)Un iscrizione del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico Ufficiale Cannizzo Marco Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo -

3)trascrizione del [REDACTED] - registro Particolare [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Registro generale [REDACTED] pubblico ufficiale ufficiale giudiziario Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] Atto esecutivo o cautelare - verbale di Pignoramento immobili .

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;



In data 21/04/2021 la sottoscritta ha ottenuto presso l'ufficio Provinciale del Catasto di Catania la visura, la visura storica, la planimetria catastale, e l'estratto di mappa catastale dell'immobile.

L' appartamento oggetto di stima 1) Foglio 57, Particella 1211 sub 9, Cat. A/3 r.c. 150.81 euro , Consistenza 98 mq e 91 mq scoperte,

2) Foglio 57, Particella 1211 sub 10, Cat. A/4 r.c. 25.31 euro , Consistenza 50 mq (noventa) e 38 mq scoperte, il detto bene è di proprietà del debitore esecutato 1/1.

Vi è corrispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e nelle risultanze catastali.

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

in data 05 maggio 2021 presso l'ufficio Tecnico Comunale di Adrano, in cui avevo fatto richiesta di accesso agli atti del 23/01/2020, ha prodotto il certificato di Conformità Statica e la sua pratica di sanatoria in cui si certifica che l' immobile oggetto di stima è stato posto in sanatoria.

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;

In data 05/05/2021 L'ufficio Tecnico Comunale di Adrano, a seguito di richiesta fatta al protocollo tramite pec, di estrazione copia conforme all'originale della seguente documentazione relativa all'immobile in oggetto:

I documenti richiesti e consultati sono i seguenti:

- Autorizzazione di idoneità statica N. [REDACTED]
- Autorizzazione di sanatoria pratica edilizia n. [REDACTED] di registro protocollo gen. N. [REDACTED] del [REDACTED], relativamente all'edificio sito in Adrano (CT) via castagno oggi via del Nocciolo n 1 angolo via del mandorlo composto da PS1-PT-P1-P2-P3 .
- TITOLO DI COMPRAVENDITA REPERTORIO N. [REDACTED]



- PROCURA SPECIALE N. [REDACTED]
- DOCUMENTO ORIGINALE DELLA SANATORIA N. [REDACTED] NUMERO DI PROTOCOLLO [REDACTED] (E VERSAMENTI)
- Visure Catastali, e planimetrie
- Progetto

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;

Lo scrivente non ha riscontrato difformità in sanatoria pertanto non ha ritenuto chiedere nessuna integrazione al creditore precedente.

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.

Lo scrivente non ha riscontrato difformità in sanatoria pertanto non ha ritenuto chiedere nessuna integrazione al creditore precedente.

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;

Lo scrivente non ha riscontrato difformità in sanatoria pertanto non ha ritenuto chiedere nessuna integrazione al creditore precedente.

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;

Lo scrivente non ha riscontrato vincoli e oneri, anche di natura condominiale .

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



Lo scrivente non ha riscontrato vincoli e oneri, anche di natura condominiale .

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;

Lo scrivente non ha riscontrato che 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;

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;

Lo scrivente non ha riscontrato spese fisse di gestione o di manutenzione.

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).

Il bene pignorato è occupato dal debitore.

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; -

Il bene immobile sottoposto a pignoramento è un Appartamento per civile abitazione, sito in Adrano, via Castagno n. 20, posto al piano secondo e terzo, composto da un quattro vani catastali al secondo piano e da un vano catastale al terzo piano con annessa terrazza di pertinenza esclusiva, confinante nell'insieme: con via Mandorlo, con via Castagno e con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, salvi altri e più attuali confini. Riportato nel N.C.E.U. del Comune di Adrano al Foglio 57, particella 692, sub 4, via Castagno n. 20, piano secondo, categ. A/3, classe 6[^], vani 4,0, R,C.



Euro 150,81 e Foglio 57, particella 692, sub 5, via Castagno n. 20, piano terzo, categ. A/4, classe 2^a, vani 1,0, R.C. Euro 25,31. Tutto ciò premesso, [REDACTED] e, per essa, [REDACTED], già [REDACTED], come sopra rappresentata e difesa

Aree C.1 e C.2 L'attività edilizia nelle aree C.1 e C.2 è subordinata all'efficacia dei piani attuativi (Piani Particolareggiati e Piani di Lottizzazione Convenzionata di iniziativa pubblica o privata). Aree C.2 Nelle aree C.2 l'edificazione è subordinata al rispetto delle seguenti norme:

- 1) l'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare me/mq 0,60; 21
- 2) il rapporto di copertura non può superare il valore di 1/5;
- 3) la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti è di mt 10,00;
- 4) la distanza delle costruzioni dai confini del lotto così come dalle strade consortili non può essere inferiore a mt 5,00;
- 5) l'altezza massima degli edifici è stabilita in mt 4,00 con un numero di piani fuori terra non superiore a 1;
- 6) gli spazi liberi devono essere sistemati e mantenuti a giardino;
- 7) possono essere realizzati fabbricati isolati o abbinati.

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);

Il bene pignorato è occupato dal debitore non è soggetto a vincoli.

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;

Nella determinazione del valore dell'immobile si tiene conto dei seguenti fattori :

- Caratteristiche intrinseche o interne (panoramicità, luminosità, distribuzione degli spazi interni, grado di finiture, età condizioni degli impianti tecnologici, stato di conservazione e manutenzione)
- Caratteristiche estrinseche o esterne (posizione, esistenza in zona di infrastrutture, vicinanza di zone verde)
- Condizioni giuridiche (eventuale esistenza di pesi, servitù attive e passive, usufrutto, ipoteche, ecc..vincoli urbanistiche, condizioni locative, presenza di opere abusive).



Ricercando il più probabile valore di mercato, sono stati adottati due procedimenti di stima:

1. Metodo sintetico comparativo corretto con coefficienti di merito
2. Metodo indiretto (o analitico) per capitalizzazione del reddito

1. METODO SINTETICO COMPARATIVO CORRETTO CON COEFFICIENTI DI MERITO

Con il metodo sintetico comparativo, diretto e monoparametrico, il valore ordinario dell'immobile V è determinato attraverso la seguente formula:

$$V = Vu \times Sc$$

dove

Vu = Valore unitario ordinario espresso in €/Mq

Sc = Superficie commerciale dell'immobile da stimare espressa in mq

Il valore unitario ordinario è stato ricavato dalla consultazione delle quotazioni dell'Omi (osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate). In particolare, per la presenza di stima si è preso riferimento la banca dati delle quotazioni immobiliari del 2° semestre dell'anno 2020. L'immobile oggetto di valutazione ricade in zona C1.

In tale zona la destinazione prevalente è residenziale e la tipologia prevalente è quella di case di tipo economico popolari indipendenti o a palazzina. Nel caso di specie si ha :

$$V = V \times S = 500 \text{ €/Mq} \times 190 \text{ mq} \text{ 2 piano (sup. coperte e scoperte)} = 95.000\text{€}$$

$$V = V \times S = 500 \text{ €/Mq} \times 89 \text{ mq} \text{ 3 piano (sup. coperte e scoperte)} = 44.500\text{€}$$

Totale entrambi 140.000€

dove :

- **Vu** è stato assunto pari a 500€/Mq. Tale valore rappresenta la media tra quello minimo di 400 e quello massimo di 600€, indicati dall' Omi abitazioni di tipo economico nella suddetta zona e per il suddetto periodo.

- **Sc** è pari a 190 mq e 89 mq per piano, così come è stato specificato nel precedente paragrafo.

Al fine di produrre una stima quanto più accurata possibile, si procede alla determinazione di una serie di coefficienti di merito come di seguito riportati.

| Caratteristiche estrinseche | | |
|-----------------------------|--------|------|
| Infrastrutture (K1) | vicine | 1.05 |



| | | |
|--------------------------------------|------------------------|------|
| | lontane | 1 |
| | assenti | 0.95 |
| Posizione (K2) | centrali | 1.05 |
| | Tra centro e periferia | 1 |
| Infrastrutture (K3) | periferia | 0.95 |
| | vicino | 1.05 |
| | lontano | 1 |
| | assente | 0.95 |
| Caratteristiche estrinseche | | |
| Anno di costruzione presunto (k4) | <20 | 1.05 |
| | >20 e <50 | 1 |
| | > 50 | 0.95 |
| Panoramicità e prospicenza (k5) | ottima | 1.05 |
| | Media | 1 |
| | Scadente | 0.95 |
| Finiture (k6) | Signorili | 1.05 |
| | Normali | 1 |
| | Economiche | 0.95 |
| Livello manutentivo complessivo (K7) | ottimo | 1.05 |
| | normale | 1 |
| | scadente | 0.95 |
| Distribuzione spazi interni (K8) | vicino | 1.05 |
| | lontano | 1 |
| | assente | 0.95 |
| Luminosità (k9) | buona | 1.05 |
| | Media | 1 |
| | Scadente | 0.95 |
| Dotazione impianti (k10) | ottima | 1.05 |
| | Media | 1 |
| | Scadente | 0.95 |

Il risultato del prodotto di tutti i coefficienti di merito considerato fornisce il coefficiente di merito totale K.

$$K = k1 = 1.05 \times 0.95 \times 0.95 \times 1.05 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1.05 \times 1 = 1.0447$$

il valore finale V_k del metodo comparativo sintetico corretto è dato dal prodotto del valore ordinario dell'immobile V con il coefficiente di merito totale K

$$V_k = V \times K = 140.000\text{€} \times 1.0447 = 146.258\text{€}$$

Il valore di V_k così ottenuto può essere arrotondato a 146.258€

2. METODO INDIRETTO (O ANALITICO) PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

La stima per capitalizzazione del reddito parte dall'assunto che un bene vale per quello che rende, secondo la seguente formula risolutiva :



$$V = \frac{Rl - S}{r} = \frac{Rn}{r}$$

Dove

Rl = reddito lordo annuo

S= spese annue medie

r= tasso di capitalizzazione

Rn= reddito netto annuo

Le spese sono stimate in misura pari al 25% del reddito lordo:

$$s = 0,25 \times Rl = 0,25 \times 1,600 = 400,00\text{€}$$

per ottenere il reddito netto si sottraggono al reddito lordo le spese a carico della proprietà.

$$Rn = Rl - S = 4.800 - 400 = 4.400\text{€}$$

Considerando un saggio di capitalizzazione medio per il settore r pari al 4,5% si procede correggendolo, considerando incrementi e decrementi relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in tal modo si ottiene un valore di r pari a 3,38%

Quindi in definitiva si ha:

$$V = \frac{Rn}{r} = \frac{4.400}{0,0338} = 130,177\text{€}$$

Il valore di V così ottenuto può essere arrotondato a 130.200.00 €

Al fine di ricavare un congruo valore di stima si reputa opportuno affettuare la media tra i due valori finali ottenuti dal metodo sintetico (146.258€) e da quello analitico 130.200€ ottenendo un valore di 138,229€ ma visti i vizi si applica riduzione del 20% 27.645 €

Il valore dell'immobile, con riferimento agli attuali prezzi di mercato, con riduzione del 20% è di 110,584.00€ (centodiecimilaecinquecentoottantaquattroeuro)

per arrotondamento 110.000,00€. (centodiecimilaeuro)

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;

Non è necessario predisporre alla vendita in unico lotto o in più lotti separati.

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;

La documentazione fotografica (allegata1) e la planimetria catastale (allegato1) sono allegata alla presente relazione e sono disponibili anche in formato digitale.

z) 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;

Il debitore esecutato è proprietario dell'immobile pignorato è unico proprietario. Non risulta necessario separare quote a favore della procedura.

w) 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.

Non è necessario predisporre un progetto di divisione dal momento che il pignoramento ha interessato un unico bene.

CONCLUSIONI

La presente relazione ha riguardato la stima di un appartamento in palazzina di tipo economico, ubicata in Adrano paesino periferico alla città di Catania, in una parte appena periferica del comune in un contesto di immobili di tipo economico genere appartamento Foglio 57, Particella 1211 sub 9, Cat. A/3 r.c. 150.81 euro , Consistenza 98 mq e 91 mq scoperte,

2)Foglio 57, Particella 1211 sub 10, Cat. A/4 r.c. 25.31 euro , Consistenza 50 mq e 38 mq scoperte, il detto bene è di proprietà del debitore esecutato 1/1.

Si sviluppa su più elevazioni elevazione con quattro vani, servizi ed accessori ad uso abitazione, per una superficie di 190 mq , ed un terrazzo con vano unico 89 mq circa e attualmente parte di questa è destinata a terrazzo scoperto e 39 a vano in cui vi è una cucina soggiorno. L'unità immobiliare è libera su quattro lati, con muri perimetrali posti ai quattro lati.

Attualmente il l'appartamento è in uso al debitore ed è in buono stato conservativo al piano di abitazione principale sub 9 mentre nel vano terrazza non è in buono stato in quanto vi sono infiltrazioni e demolizioni varie che la rendono non conforme.



E' dotato di tutti i servizi funzionanti, e durante il sopralluogo si è verificato che l'appartamento è in buono stato conservativo e non necessita di grandi ristrutturazioni sia internamente che esternamente in quanto è di recente costruzione .(vedi documentazione fotografica allegata)

All'ingresso è su strada è in una zona periferica molto tranquilla ed ha un ampia zona parcheggio su strada ed è circondato dal verde essendo con molta aria libera sul prospetto principale rifiniture esterne non finite, finestre non molto ampie. Infissi in alluminio taglio termico con persiane.

La terrazza è pavimentata con mattonelle a scaglietta quadrata, è dotata di ringhiera e la vista con buona visuale su area verde.

Tale bene è nella piena proprietà del debitore ne è stata verificata la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

L'immobile è stato costruito in virtù della di sanatoria edilizia

- DOCUMENTO ORIGINALE DELLA SANATORIA N [REDACTED], NUMERO DI PROTOCOLLO [REDACTED] (E VERSAMENTI) ved allegati
(concessione in sanatoria)

Il valore dell'immobile, con riferimento ai vizi e i prezzi di mercato, è stimato in 110,000.00 € prezzo ottenuto con con riduzione del 20%.

Ritenuto che vi sono delle difformità riscontrate durante il sopralluogo in quanto il vano lavanderia è stato soppresso facendo un vano unico adibito a cucina soggiorno e trasformazioni di porte e finestre e sul terrazzo vi è un casotto abusivo da demolire.

Si prevedono demolizioni e ripristini dei luoghi come da progetto. In modo da per rendere immediatamente vendibile l'immobile.

Il prezzo dell'immobile si stima ulteriormente ribassato di altri **20.000 €** per demolizioni, ripristini e regolarizzazioni varie. in quanto comportano oneri e costi per l'aggiudicatario detraendo detti costi dal prezzo di vendita.

Il prezzo viene stimato nuovamente in 90.000 € prezzo ottenuto tenendo presente dette difformità oneri e costi per l'aggiudicatario.

Ritenuto di avere assolto all'incarico. La sottoscritta ringrazia l'ill.mo Sig. Giudice per la fiducia accordatale e rassegna la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Tremestieri Etneo, li 29/09/2022

IN FEDE IL CTU
(Dott. Arch. Marina Passaro)



5. Elenco allegati

- 1. decreto nomina esperto per la stima dei beni pignorati**
- 2. Verbale di Giuramento dell'esperto stimatore**
- 3 Verbale di sopralluogo**
- 4 documenti Catastali**
 - 4.1 Visura immobile**
 - 4.2 visura planimetrica Immobile**
 - 4.3 Estratto di Mappa (ved doc. Fotografica)**
- 5. Ispezione ipotecaria**
- 6. Elaborati grafici dello stato di fatto (ved doc. fotografica)**
 - 6.1 Planimetria dello stato di fatto(Ved doc. Fotografica)**
 - 6.2 Pianta dello stato di fatto Vedi (doc. Fotografica)**
- 7. Raccolta Fotografica**
- 8. Certificato destinazione urbanistica**
- 9. Concessione in sanatoria**
- 10. Autorizzazione di abitabilità e/o agibilità**

