

# TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 662/2018

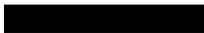
Giudice dell'esecuzione Dott.ssa MANGIAMELI Nelly Gaia

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Stima dei beni pignorati

- PARTE RICORRENTE (Creditore):  
C.R.I.A.S. S.P.A.

- CONTROPARTE (Debitore):



### Esperto incaricato

Dott. Ing. Mario Scalia

Via Contea, 6

95010 Santa Venerina (CT)

Tel: 095/958602, Cell: 328/0730841

E-mail: [marioscalia@mail.gte.it](mailto:marioscalia@mail.gte.it)

Mail-Pec: [mario.scalia@ingpec.eu](mailto:mario.scalia@ingpec.eu)

1. PREMESSA.....	3
2. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA .....	3
3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI .....	4
4. RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO.....	5
Quesito a) – Identificazione dei beni pignorati .....	5
Quesito b) – Correttezza e corrispondenza dei dati negli atti .....	6
Quesito c) – Verifica proprietà, regime patrimoniale, comproprietà .....	6
Quesito d) – Provenienza del bene .....	7
Quesito e) – Accertamento della completezza della documentazione .....	7
Quesito f) – Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	7
Quesito g) – Identificazione catastale .....	8
Quesito h) – Certificato di destinazione urbanistica .....	8
Quesito i) – Conformità urbanistico - edilizia.....	8
Quesito j – Presenza di abusi sanabili ai sensi dell’art. 36 del DPR 380/2001 .....	9
Quesito k) – Stato di occupazione degli immobili.....	9
Quesito l) – Descrizione degli immobili pignorati .....	9
Quesito m) – Valutazione dell’immobile.....	12
Quesito n) – Piani di vendita .....	17
Quesito o) – Documentazione fotografica.....	17
Quesito p) – Divisibilità dei beni indivisi .....	17
Quesito q) – Progetto di divisione per beni pignorati in quota .....	17
Conclusioni .....	18

## 1. PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. SCALIA Mario, nato a Catania il 07/09/1976, C.F.: SCL MRA 76P07 C351R, iscritto all'albo degli ingegneri della Provincia di Catania sez.A n.5382, iscritto all'albo CTU del Tribunale di Catania al n.1520, domiciliato in Santa Venerina (CT), via Contea n.6, tel. 095/958602, Cell. 3280730841,

### AVENDO RICEVUTO

dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Catania, dott.ssa MANGIAMELI Nelly Gaia, a mezzo P.E.C., in data 17/07/2020, la nomina di Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n.662/2018, promossa da C.R.I.A.S. S.P.A. nei confronti del signor [REDACTED], al fine di procedere alla stima dei seguenti immobili:

- Quota pari a  $\frac{1}{2}$  del diritto di proprietà dell'immobile sito a Maletto (CT), via S. Michele n.18, censito nel N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 387, Subalterno 2, Categoria A/4, Classe 5, Consistenza vani 5, Piano T-1-2, rendita € 139,44;
- Quota pari a  $\frac{1}{2}$  del diritto di proprietà dell'immobile sito a Maletto, via S. Michele n.20, censito nel N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 387, Subalterno 1, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 21 mq, rendita € 36,87.

### SI ATTENEVA

scrupolosamente ai quesiti, da a) a q) contenuti nel decreto di nomina, alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima degli immobili (MOD. 4/REV), nonché alle disposizioni previste in generale per i C.T.U. dal Codice Civile e dal Codice di Procedura Civile e pertanto la presente relazione di Consulenza Estimativa del C.T.U. è conforme anche alle prescrizioni di cui all'Art. 173-bis disp. Att. C.P.C..

## 2. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Ciò doverosamente premesso, il C.T.U. successivamente al conferimento dell'incarico acquisiva ed esaminava la documentazione presente nel fascicolo della Procedura Esecutiva n.662/2018, parte della quale è di seguito elencata:

- **Atto di precetto**, notificato in data 16/04/2018;
- **Atto di pignoramento immobiliare**, protocollato in data 29/05/2018;
- **Nota di trascrizione** del 05/09/2018: Reg. Gen. 34318, Reg. Par. 25823;  
A favore: C.R.I.A.S. S.P.A., Contro: [REDACTED];
- **Istanza di vendita** del 05/07/2018;
- **Certificazione notarile** redatta in data 21/09/2018 dal notaio SINATRA Carmelo, Giarre (CT).

Contestualmente il C.T.U. attraverso gli uffici preposti acquisiva ulteriore documentazione che è stata analizzata in dettaglio e verrà riportata nei seguenti allegati:

- **Allegato 1.1:** Contratto di compravendita: rogato il 09/02/2000 (Rep. n.14759 e Rac. n.6257);
- **Allegato 1.2:** Richiesta di accesso agli atti per la ricerca e la verifica documentale inviata al Comune di Maletto il 28/07/2020 (Prot. di ricezione n. 7827/2020) e successiva integrazione del 08/09/2020;
- **Allegato 1.3:** Risposta dell'Ufficio Tecnico di Maletto alla mail del 08/09/2020;
- **Allegato 1.4:** Concessione Edilizia in Sanatoria n.11 del 19/03/1999 (Prat. N.38/98);
- **Allegato 1.5:** Relazione Tecnica Illustrativa allegata alla C.E.S. n.11/99;
- **Allegato 1.6:** Planimetrie contenute nell'elaborato grafico allegato alla C.E.S. n.11/99;
- **Allegato 1.7:** Certificato di Idoneità Statica allegato alla C.E.S. n.11/99;
- **Allegato 1.8:** Documenti catastali: estratto di mappa, visure storiche e planimetrie catastali;
- **Allegato 1.9:** Ispezioni ipotecarie: per immobile;
- **Allegato 1.10:** Planimetrie: rilievo dello stato di fatto (20/08/2020).

Alla presente si allegano inoltre:

- **Allegato 2.1:** Comunicazione di avvio delle operazioni peritali al debitore tramite Raccomandata con A/R n. 15065964512-5 del 07/08/2020;
- **Allegato 2.2:** Comunicazione di avvio delle operazioni peritali al rappresentante legale del creditore, avv. PALAZZO Salvatore, a mezzo P.E.C. del 06/08/2020;
- **Allegato 2.3:** Verbale di sopralluogo del 20/08/2020.

### 3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto C.T.U., ricevuto ed accettato l'incarico, concordava telefonicamente con le parti l'inizio delle operazioni peritali di accesso, che veniva fissato alle 10:30 del 20/08/2020 presso gli immobili siti a Maletto in via San Michele nn.18 e 20; formalmente la comunicazione alle parti avveniva:

- al rappresentante legale (avv. PALAZZO Salvatore) della C.R.I.A.S. S.P.A., tramite P.E.C. del 06/08/2020;
- al debitore esecutato, signor ██████████, tramite raccomandata con A/R del 07/08/2020.

Il giorno della convocazione era presente solo la madre del debitore mentre la parte procedente non prendeva parte all'incontro. In tale sopralluogo è stato possibile effettuare i rilievi di rito (metrico e fotografico) e tutti i riscontri del caso.

A conclusione dell'ispezione è stato redatto il verbale di sopralluogo, sottoscritto dai presenti (All. 2.3).

A seguire si elencano, sinteticamente, le ulteriori fasi salienti dello svolgimento dell'incarico:

- A partire dal 28/07/2020 ho acquisito la documentazione catastale e la visura ipotecaria attraverso il portale informatico dell'Agenzia delle Entrate;
- In data 28/07/2020 ho fatto istanza di accesso agli atti per la ricerca e la verifica documentale presso l'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Maletto ed in data 08/09/2020 ho ricevuto tramite mail la documentazione richiesta;
- In data 07/09/2020 ho acquisito il titolo di proprietà presso lo studio del notaio CANNIZZO Marco.

#### 4. RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

Quesito a) – Identificazione dei beni pignorati

##### **Immobile 1:**

##### **Identificazione:**

Abitazione indipendente di tipo popolare che si sviluppa su tre elevazioni fuori terra con accesso dal civico 18 della via San Michele, Maletto (CT).

##### **Dati Catastali:**

Dall'esame degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio e dai documenti ottenuti dal sottoscritto, in data 28/07/2020, attraverso il portale informatico dell'Agenzia del Territorio, risulta che l'immobile è accatastato nel N.C.E.U. del Comune di Maletto al *Foglio 6, Particella 387, Sub. 2, via San Michele n.18, Piano T-1-2, Categoria A/4, Cl. 5, Consistenza: 5 vani, Superficie Catastale Totale 150 mq, Rendita € 139,44.*

*Il cespite risulta intestato a:*

- [REDACTED], proprietario per 1/2;
- [REDACTED], proprietario per 1/2;

##### **Confini:**

Dai documenti reperiti e dal sopralluogo condotto, risulta che il prospetto principale si affaccia sulla via San Michele mentre tutti gli altri lati sono in aderenza con altri fabbricati.

##### **Pertinenze ed accessori:**

L'immobile è dotato, in comune con l'Immobile 2, di un' area esterna d'ingresso al piano terra che si affaccia sulla via San Michele e di una terrazza al piano secondo.

##### **Conformità dei dati:**

Dal confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie allegate alla Concessione Edilizia in Sanatoria (queste ultime conformi a quelle catastali ma con errate indicazioni delle altezze interne), si sono riscontrate le seguenti difformità:

- Al piano Terra:
  - Si è realizzato un arco nella muratura portante che separava il deposito e il ripostiglio rappresentati nella planimetria di progetto; inoltre tali ambienti attualmente sono utilizzati come cucina e sala da pranzo;
  - Si è aperta una finestra sulla parete del vano deposito (oggi sala da pranzo) che si affaccia sul cortile interno;
  - Si è realizzato un bagno posto nell'area originariamente occupata dall'antico forno.
- Al piano Primo:
  - Si è realizzato un muro di separazione tra la zona disimpegno e la zona pranzo/cucina (oggi utilizzate entrambe come camere da letto).

## **Immobile 2:**

### **Identificazione:**

Garage ubicato al piano terra e con accesso dal civico 20 della via San Michele, Maletto (CT).

### **Dati Catastali:**

Dall'esame degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio e dai documenti ottenuti dal sottoscritto, in data 28/07/2020, attraverso il portale informatico dell'Agenzia del Territorio, risulta che l'immobile è accatastato nel N.C.E.U. del Comune di Maletto al *Foglio 6, Particella 387, Sub. 1, via San Michele n.20, Piano T, Categoria C/6, Cl. 7, Consistenza 21 mq, Rendita € 36,87.*

Il cespite risulta intestato a:

- [REDACTED] proprietario per 1/2;
- [REDACTED], proprietario per 1/2;

### **Confini:**

Dai documenti reperiti e dal sopralluogo condotto, risulta che il prospetto principale si affaccia sulla via San Michele, il prospetto Nord-Est confina con l'Immobile 1 mentre gli altri lati sono in aderenza con altre ditte.

### **Pertinenze ed accessori:**

L'area esterna che si affaccia sulla via San Michele in comune con l'Immobile 1.

### **Conformità dei dati:**

Dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria (quest'ultima conforme a quella catastale ma con errata indicazione dell'altezza interna) non si sono riscontrate difformità.

#### **Quesito b) – Correttezza e corrispondenza dei dati negli atti**

Visionati l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione, si conferma la sostanziale corrispondenza tra i due documenti in quanto si ricava da essi che il pignoramento ha colpito le seguenti unità immobiliari in proprietà del signor [REDACTED]:

- Quota pari a ½ del diritto di proprietà dell'Abitazione sita in Maletto (CT), via S. Michele n. 18, censita nel N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 387, Subalterno 2, Categoria A/4, Classe 5, Consistenza vani 5, Piano T-1-2, rendita € 139,44;
- Quota pari a ½ del diritto di proprietà del Garage sito in Maletto, via S. Michele n. 20, censito nel N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 387, Subalterno 1, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 21 mq, rendita € 36,87.

#### **Quesito c) – Verifica proprietà, regime patrimoniale, comproprietà**

### **Proprietà:**

Gli immobili risultano in proprietà, per la quota di ½, del debitore esecutato essendo pervenuti allo stesso giusto atto di compravendita a rogito del dott. CANNIZZO Marco, Notaio in Acireale, (Rep. 14759 e Racc. 6257) del 09/02/2000, trascritto in data 10/02/2000 ai nn. 4676/3484, da potere di [REDACTED].

***Regime patrimoniale:***

Dall'atto di compravendita si evince che le quote di ½ degli immobili sono state acquistate dal signor [REDACTED] [REDACTED] nello stato civile di celibe.

***Comproprietà:***

Gli immobili risultano in comproprietà con il fratello [REDACTED] che detiene ½ delle quote indivise.

**Quesito d) – Provenienza del bene**

Nella relazione notarile inserita nel fascicolo d'ufficio, il notaio SINATRA Carmelo ha verificato la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento (trascrizione 05/09/2018) e i proprietari dei cespiti risultano essere:

- [REDACTED] (l'esecutato) e [REDACTED], per 1/2 indiviso ciascuno, in forza di atto di compravendita rogato dal notaio Marco Cannizzo di Acireale in data 09/02/2000 (Rep. 14759, Racc. 6257), trascritto in data 10/02/2000 ai nn. 4676/3484, da potere di [REDACTED];
- [REDACTED], alla quale erano pervenuti per atto di compravendita rogato dal Notaio Antonino Luca di Catania in data 11/04/1949, registrato a Catania il 02/05/1949 al n. 7005.

E' importante segnalare che la trascrizione dell'atto di acquisto degli immobili da parte di [REDACTED] risulta nella visura ipotecaria dell'Immobile 1 (abitazione) mentre nella visura ipotecaria dell'Immobile 2 (garage) non risulta alcuna trascrizione.

**Quesito e) – Accertamento della completezza della documentazione**

La documentazione presente nel fascicolo d'ufficio è stata visionata, verificata e si ritiene completa.

**Quesito f) – Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

Dalla visura fatta presso i Servizi di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate, nel ventennio anteriore alla data del pignoramento (trascrizione 05/09/2018) risultano gravanti sull'Immobile 1 (abitazione) le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **TRASCRIZIONE** nn. 30443/20036 del 21/05/2008, nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, notificato dal Tribunale di Catania in data 25/03/2008, rep. 1788, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. con sede in Roma contro [REDACTED] per ½ indiviso ciascuno sull'immobile;
- **TRASCRIZIONE** nn. 7283/5675 del 25/02/2014, nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, notificato dal Tribunale di Catania in data 16/01/2014, rep. 562, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. con sede in Roma contro [REDACTED] per ½ indiviso ciascuno sull'immobile;
- **TRASCRIZIONE** nn. 34318/25823 del 05/09/2018, nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, notificato dal Tribunale di Catania in data 25/05/2018, rep. 5662, a favore della C.R.I.A.S. (Cassa Regionale per il Credito alle Imprese Artigiane Siciliane), con sede in Catania contro [REDACTED] per ½ indiviso sull'immobile.



Quesito j – Presenza di abusi sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001

Gli interventi già eseguiti all'interno e all'esterno dell'abitazione (Immobile 1), descritte nel quesito a), risultano suscettibili di sanabilità, ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 (recepito con modifiche dalla Regione Sicilia con l'art. 14 della L.R. 16/16) mediante la presentazione di una S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività), previa richiesta di nulla osta e/o autorizzazione da parte della soprintendenza ai BB. CC. AA. di Catania e del Genio Civile di Catania.

Si stima un costo di € 3.000,00, comprensivo degli onorari dei tecnici incaricati, per la presentazione della suddetta S.C.I.A. e per il rilascio di tutte le autorizzazioni necessarie.

Oltre alle già citate difformità non si riscontrano negli immobili altri abusi che non possano essere sanati.

Quesito k) – Stato di occupazione degli immobili

Alla data del sopralluogo, avvenuta il 20/08/2020, si riscontra che gli immobili risultano occupati dalla signora [REDACTED], madre dell'esecutato, e pertanto gli immobili risultano occupati "da terzi senza titolo".

Quesito l) – Descrizione degli immobili pignorati

Il fabbricato, in cui sono inseriti gli immobili pignorati, è ubicato all'interno del centro storico del Comune di Maletto, caratterizzato da strade strette, tortuose e con evidenti cambi di pendenza. In tale contesto si trovano prevalentemente edifici residenziali della tipologia a schiera ed i servizi presenti sono ridotti all'essenziale.

La costruzione in esame è assimilabile ad una casa a schiera con scala centrale, realizzata in epoche e con tecnologie differenti infatti è costituita da due corpi tra loro giuntati di cui uno in muratura a due elevazioni e l'altro in cemento armato a tre elevazioni (compreso il torrino scala ed i locali tecnici del secondo piano).

La copertura dello stabile è in parte piana (lastrico solare calpestabile) ed in parte a falda inclinata.

L'unico prospetto non in aderenza ad altri fabbricati è quello che si affaccia sulla via San Michele che risulta intonato e tinggiato ma in cui si rilevano evidenti manifestazioni di degrado dovute all'invecchiamento e all'assenza di interventi manutentivi (soprattutto nella porzione inferiore del corpo in muratura, nell'intradosso del balcone dell'attuale camera da letto ed in una porzione della mantovana della terrazza). Gli infissi esterni non sono omogenei in quanto differenti per materiali (legno o alluminio) e tipologie di oscuranti (avvolgibili o persiane).

Gli ingressi dei due immobili si trovano in un'area di pertinenza delimitata da un cancello metallico e arretrata di circa 3,50 m rispetto al ciglio stradale.

L'Immobile 1 (abitazione) si sviluppa su tre livelli aventi rispettivamente le seguenti altezze interne:

- Piano terra: h = 2,95 m nel corpo in muratura e h = 2,75 m nel retrostante blocco in cemento armato;
- Piano primo: h = 3,00 m;
- Piano secondo: h = 2,20 m.

Dal rilievo si è riscontrato che gli ambienti presenti nei vari piani sono così utilizzati:

- Piano terra: ingresso, sala da pranzo, cucina e bagno;
- Piano primo: soggiorno, bagno e tre camere da letto;
- Piano secondo: lavanderia e ripostiglio.

Alcuni degli ambienti citati in precedenza non potrebbero essere utilizzati con le attuali destinazioni in quanto non rispettano gli standard igienico-sanitari. Nello specifico:

- La "Cucina" è priva di aperture verso l'esterno e sfrutta l'illuminazione e l'aerazione che giunge dalla "Sala da Pranzo"; inoltre tale vano è in comunicazione diretta con il "Bagno 1" senza alcun disimpegno.
  - Il "Letto 2" è privo di illuminazione ed aerazione diretta in quanto prende luce solo da un piccolo lucernario posto sul soffitto; il ricambio d'aria si può avere soltanto aprendo le porte-finestre del "Letto 1" ed inoltre per accedere a quest'ultimo vano si deve necessariamente transitare dal "Letto 2".
  - Il "Letto 3", oltre ad essere privo di illuminazione ed aerazione diretta, presenta una superficie inferiore a quella minima prevista per una camera da letto singola.
  - La "Lavanderia" presenta un'altezza interna inferiore al valore minimo richiesto per i servizi e i disimpegni.
- Inoltre entrambi i bagni non rispettano i requisiti minimi di aero-illuminanti e necessitano di impianti di aerazione forzata.

Le finiture interne sono di tipo ordinario e si presentano in discrete condizioni:

- Le pareti e i soffitti (o le volte) risultano intonacate e tinteggiate (fatta eccezione per le pareti del soggiorno che sono rivestite da una carta da parati un po' datata);
- Le pavimentazioni sono:
  - in lastre di marmo chiaro nell'ingresso e nell'intero corpo scala;
  - in piastrelle di tipo industriale in tutti gli ambienti del piano terra;
  - in segato di marmo in tutti gli ambienti del piano primo;
  - in piastrelle di cemento nella terrazza e nei locali dell'ultimo livello.
- I bagni sono completi di lavabo, bidet e vaso igienico; Il bagno al piano terra è dotato anche di piatto doccia mentre quello al primo piano di vasca da bagno;
- Le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle;
- Le porte interne sono in legno tamburato con chiusura a battente;
- Gli impianti elettrico ed idrico-sanitario risultano efficienti anche se non sono presenti i certificati di conformità essendo stati realizzati prima dell'entrata in vigore della Legge 46/90;
- L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento ad eccezione della stufa a legna presente nella Cucina/Sala da pranzo;
- L'acqua calda per uso sanitario è garantita da uno scaldacqua a gas installato nel locale ripostiglio al secondo piano.

L'Immobile 2 (garage) si trova al piano terra, nella porzione di fabbricato con struttura in cemento armato,

ed è costituito da un unico ambiente confinante con il corpo scala/ingresso dell'Immobile 1. Esso è chiuso da un portone in ferro a tre ante, ha una superficie che consente il parcheggio di una sola un'automobile (anche se attualmente è utilizzato come deposito di legname e ripostiglio) ed è privo diintonaci, pavimentazione ed impianti autonomi. Per poter stimare gli immobili si devono preliminarmente calcolare le superfici commerciali (ai sensi dell'allegato C del DPR 138/1998).

<b>Tab.1 - Calcolo <u>Superficie Commerciale</u> dell'abitazione di tipo popolare sita al civico 18 di via San Michele, Maletto (CT).</b>				
	Piano	Superficie Lorda (mq)	ALLEGATO C, DPR 138/1998 (Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato)	Superficie Commerciale (mq)
<b>Vani Principali e vani accessori diretti</b>	Terra	49,80	<b>Punto a):</b> i vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc) sono computati per il <u>100 %</u> .	123,20
	Primo	73,40		
		123,20		
<b>Vani accessori indiretti</b>	Secondo	33,40	<b>Punto b):</b> vani accessori a servizio indiretto dei vani principali (soffitte, cantine e simili) sono computati per il <u>50 %</u> .	16,70
<b>Balconi, terrazzi, cortili</b>	Terra	4,50	<b>Punto c):</b> balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 30 %, fino a 25 mq e al 10 % per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali.	10,29
	Primo	6,90		
	Secondo	41,50		
		52,90		
<b>Superficie commerciale</b>				<b>≈ 150,00</b>

<b>Tab.2 - <u>Lati interni</u> e <u>superficie interna</u> dei vani dell'abitazione di tipo popolare sita al civico 18 di via San Michele, Maletto (CT).</b>				
Piano	Vano	Lati interni (m x m)	Superficie netta (mq)	
Terra	Ingresso	$(2,70 \times 1,80) + (1,12 \times 1,18)$	6,18	
	Cucina	$\approx 3,40 \times 3,00$	10,16	
	Sala da pranzo	$3,95 \times 3,32$	13,11	
	Bagno 1	$\approx 2,05 \times 2,25$	4,56	
Primo	Letto 1	$4,20 \times 3,47$	14,57	
	Letto 2	$\approx 5,65 \times 2,40$	13,65	
	Letto 3	$\approx 1,20 \times 3,10$	3,68	
	Soggiorno	$4,95 \times 3,35$	16,58	
	Bagno 2	$1,92 \times 1,65$	3,17	
Secondo	Ripostiglio	$3,77 \times 3,20$	12,06	
	Lavanderia	$3,72 \times 2,30$	8,32	
<b>Superficie utile interna</b>			<b>106,04</b>	

<b>Tab.3 - Calcolo <u>Superficie Commerciale</u> del Garage sito al civico 20 di via San Michele, Maletto (CT).</b>				
	Superficie Lorda (mq)	ALLEGATO C, DPR 138/1998 (Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato)	Superficie Commerciale (mq)	
<b>Vani Principali</b>	21,00	<b>Punto a):</b> i locali principali sono computati al <u>100 %</u> ;	21,00	
<b>Superficie commerciale</b>			<b>21,00</b>	

<b>Tab.4 - <u>Lati interni</u> e <u>superficie interna</u> del vano del Garage sito al civico 20 di via San Michele, Maletto (CT).</b>				
Piano	Vano	Lati interni (m x m)	Superficie netta (mq)	
Terra	Garage	$\approx (2,55 \times 3,15) + (3,92 \times 2,40)$	17,70	
<b>Totale superficie utile interna</b>			<b>17,70</b>	

Quesito m) – Valutazione dell'immobile

Per valutare il più probabile valore di mercato dell'immobile si adotteranno due metodi distinti:

1°: **Stima sintetica - comparativa**, in cui la valutazione si basa sulla comparazione con altri beni assimilabili al cespite in esame (approccio diretto);

2°: **Stima per capitalizzazione dei redditi**, in cui la valutazione si ricava attraverso procedimenti analitici che si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato (approccio indiretto).

**1° Metodo: STIMA SINTETICO - COMPARATIVA**

Il valore dell'unità immobiliare si ricava attraverso un'indagine di mercato, specifica per la tipologia in esame ed effettuata nell'ambito della zona/comune di appartenenza, in una porzione di territorio quanto più prossima all'immobile in esame.

Nel centro storico del Comune di Maletto, la tipologia edilizia prevalente è quella delle case a schiera dotate di garage. La ricerca di soli garage in vendita non ha prodotto risultati significativi; pertanto si è ritenuto più opportuno eseguire una ricerca, tra gli immobili in vendita, di abitazioni su più livelli e comprensive di garage. In considerazione di quanto su detto si valuterà congiuntamente il prezzo di mercato unitario dei due immobili.

	Sup. (mq)	Vani (V) / Bagni (B)	Prezzo di Vendita (€)	Indirizzo o indicazione	Numero di elev.	€/mq
1)	100	5V / 1B	40.000	Via Cappellini, 9	Su 2 Liv.	400
2)	100	5V / 2B	50.000	Via Fiorini	Su 3 Liv.	500
3)	130	5V / 2B	75.000	Via Stazione	-	577
4)	150	5V / 2B	70.000	Via Umberto	-	467
5)	152	5V / 2B	75.000	Non specificato "zona"	Su 2 Liv.	493
6)	155	5V / 2B	90.000	Via Stazione	-	581
7)	162	7V / 2B	65.000	Via San Michele, 23	Su 2 Liv.	401
8)	170	7V / 2B	80.000	Via Catania	-	471
9)	180	4V / 1B	80.000	Via Alcide De Gasperi	Su 3 Liv.	444
10)	200	4V / 2B	110.000	Via Luigi Capuana	Su 2 Liv.	550
11)	240	9V / 3B	100.000	Via Alcide De Gasperi	Su 3 Liv.	417
12)	324	10V / 4B	129.000	Via Umberto	Su 3 Liv.	398
<b>Media dei valori</b>						<b>475</b>

Nella tabella 5, con riferimento al periodo Ottobre 2020, sono stati sintetizzati i risultati della ricerca delle offerte di vendita, reperite attraverso le agenzie immobiliari locali, gli operatori di mercato ed i principali siti di compravendite (Immobiliare.it, Subito.it, Casa.it, etc). Tale ricerca consentirà di determinare un valore medio unitario di mercato per la tipologia del bene in esame.

Il valore medio unitario ricavato dalla ricerca di mercato deve essere depurato dall'incidenza dei costi di intermediazione e dagli eventuali margini di trattativa. Pertanto il valore indicato nella tabella 5 si dovrà ragionevolmente ridurre del 10%:

$$475 \text{ €/mq} \times (100,00 - 10,00) \% = \underline{427 \text{ €/mq}}$$

Altro metodo per individuare il valore unitario di mercato è quello che si basa sulle tabelle della “banca dati delle quotazioni immobiliari” dell’Agenzia dell’Entrate (OMI acronimo dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare). In esse si individua, sulla base delle compravendite/locazioni realmente avvenute, per ogni ambito territoriale omogeneo e per ogni tipologia di immobile, un intervallo di valori di mercato unitari per immobili in condizioni ordinarie. Con riferimento al Comune di Maletto e alla destinazione d’uso si sono ricavati i seguenti dati riportati nella tabella 6.

Tab.6 – <i>Dati dell’osservatorio OMI</i> relativi agli immobili del Comune di Maletto.					
<b>Risultato interrogazione</b>		Anno 2020 – Semestre 1°			
<b>Provincia:</b>		Catania			
<b>Comune:</b>		Maletto			
<b>Fascia/zona:</b>		Centrale/Centro Storico - Vie: Roma, Umberto, L. Da Vinci, C. Alberto, La Pace, S. Vincenzo			
<b>Codice di zona: B1 – Microzona catastale: n°1</b>					
<b>Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico</b>					
<b>Destinazione: Residenziale</b>					
Tipologia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valori Locazione (€/mq × mese)	
		Min	Max	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	460	690	1,6	2,4
Abitazioni di tipo economico	Normale	390	560	1,4	2,0
Autorimesse	Normale	320	450	1,3	1,8
Box	Normale	410	580	1,7	2,4
Ville e Villini	Normale	530	780	1,8	2,6
Nota: le superfici si intendono al lordo					

Come fatto in precedenza, si procederà alla valutazione congiunta dei due immobili considerando l’Immobile 2 come porzione dell’abitazione. Pertanto si utilizzeranno nella seguente espressione con cui si determina il “Valore Normale”, base del presente metodo di stima soltanto i valori unitari relativi alle abitazioni di tipo economico.

$$\text{Valore Normale Unitario} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$$

Dove  $\text{Val OMI}_{\text{MIN}}$  e  $\text{Val OMI}_{\text{MAX}}$  indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in Euro/mq riportati nelle tabelle della banca dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (tab.3), mentre K rappresenta la media ponderata di due coefficienti e si ricava con la seguente espressione

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

Dove:

<b>K<sub>1</sub></b> (Taglio superficie) =	fino a 45 mq	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150 mq	0

<b>K<sub>2</sub></b> (Livello di piano) =	piano seminterrato	0
	piano terreno	0,2
	piano primo	0,4
	piano intermedio	0,5
	piano ultimo	0,8
	piano attico	1

Per gli immobili oggetto di stima si avrà:

$K_1 = 0$ : in quanto la superficie complessiva (abitazione + garage) è superiore a 150 mq;

$K_2 = 0,3$ : poiché trattasi di un'abitazione che si sviluppa su tre livelli ma che presenta i vani principali ai piani terra e primo;

$K = 0,225$ .

Quindi conoscendo il Val  $OMI_{MIN}$ , il Val  $OMI_{MAX}$  ed il coefficiente  $k$ , determiniamo il V.N.U. (Valore Normale Unitario) per una abitazione di tipo economico che risulta pari a 428 €/mq.

Non essendo presente, all'interno della tabella dell'OMI utilizzata, la categoria delle "abitazioni popolari", si dovrà ridurre il V.N.U. per un coefficiente pari a 1,05 (come indicato nella tabella 1 dell'allegato al provvedimento del direttore dell'Agenzia dell'Entrate del 27/07/2007):

$$428 \text{ €/mq} \div 1,05 = \underline{408 \text{ €/mq}}$$

Per tener conto della mancanza dell'impianto di riscaldamento e dello stato di degrado delle pareti esterne, al valore sopra indicato applichiamo una ulteriore detrazione del 10%, ottenendo in definitiva il seguente valore unitario:

$$408 \text{ €/mq} \times (100,00 - 10,00) \% = \underline{367 \text{ €/mq}}$$

Infine, per ricavare il più probabile valore unitario di mercato, eseguiamo la media algebrica tra i valori unitari ottenuti con l'indagine di mercato e con il metodo OMI (vedi tabella 7)

<b>Tab.7 – Stima per unità di superficie</b> ottenuta dalla media tra il valore ricavato con l'indagine di mercato e quello ricavato con il metodo OMI.			
Tipologia	Media delle stime ottenute con l'indagine di mercato (€/mq)	Valore unitario determinato con il metodo OMI (€/mq)	Media tra indagine di mercato e valori ottenuti con il metodo OMI (€/mq)
Abitazioni di tipo Popolare + garage	427	367	<u>397</u>

In conclusione, il più probabile valore di mercato si ottiene moltiplicando il valore medio unitario indicato nella tabella 7 alla superficie commerciale e sottraendo a tale prodotto i costi necessari per la regolarizzazione urbanistica e catastale.

<b>Tab.8 – Risultato ottenuto col 1° metodo</b> (Stima sintetico-comparativa).					
Media tra indagine di mercato e valori ottenuti con il metodo OMI (€/mq)	Superficie commerciale (mq)	Valore di mercato "base" (€)	Costi regolarizzazione urbanistica (€)	Costi regolarizzazione catastale (€)	Valore di mercato (€)
397	171	67.887	- 3.000	- 550	<u>64.337</u>

## 2° Metodo: STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Nella stima per capitalizzazione dei redditi, il valore dell'unità immobiliare viene determinato in funzione della sua capacità di produrre reddito e sulla base della redditività mensile (canoni di locazione) di beni ad esso analoghi. L'espressione fondamentale relativa al metodo è:

$$Vm = Rn / r$$

Dove: **Vm** = Valore di mercato;

**Rn** = Reddito netto (annuo) che il capitale produce;

**r** = Saggio di capitalizzazione.

Il **Reddito netto** a sua volta è definito come:

$$Rn = RI - (S + Tr)$$

Dove: **RI** = Reddito lordo totale annuo = canone mensile x 12 mensilità;

**S + Tr** = Spese varie + tributi che si assumono pari al 30 % di RI;

Nella tabella 9, con riferimento al periodo Ottobre 2020, sono stati sintetizzati i risultati relativi alla ricerca delle offerte di locazione, reperite attraverso le agenzie immobiliari locali, gli operatori del mercato ed i principali siti di compravendite (Immobiliare.it, Subito.it, Casa.it, etc).

<b>Tab.9 - Campione di inserzioni immobiliari</b> relativo alle offerte di locazione di abitazioni comprensive di garage comparabili con gli immobili siti ai civici 18 e 20 della via San Michele, Maletto (CT).							
	Sup. (mq)	Vani (V) / Bagni (B)	Prezzo di Affitto (€)	Indirizzo o indicazione	Comune	Piano / Numero di elev.	€/mq
1)	100	4V / 1B	300	Via Fiorini	Maletto	Su 3 liv.	3,00
2)	100	4V / 1B	200	Via Cappellini, 9	Maletto	P 2°	2,00
3)	110	5V / 2B	290	Via Messina	Bronte	Su 3 liv.	2,64
4)	120	4V / 1B	350	Via Martiri di via Fani,	Bronte	P 3°	2,92
5)	120	4V / 2B	250	Non specificato	Maletto	P 1°	2,08
6)	130	4V / 2B	350	Via Antonio Grassia, 31	Bronte	P 2°	2,69
7)	140	5V / 2B	350	Viale Catania, 1	Bronte	P 2°	2,50
8)	140	5V / 1B	400	"Centro abitato"	Randazzo	-	2,86
9)	150	5V / 1B	450	Via Stazione	Maletto	P 1°	3,00
10)	150	5V / 2B	400	Piazza Spedalieri,20	Bronte	P 2°	2,67
11)	180	7V / 2B	300	Via Francesco Fisauli	Randazzo	P 2°	1,67
12)	210	6V / 2B	300	Via Imbriani, 70	Bronte	Su 2 liv.	1,43
<b>Media dei valori</b>							<b>2,45</b>

Sulla base della presente indagine di mercato, si ricava il valore medio per le locazioni (€/mq) e conseguentemente il più probabile canone d'affitto mensile per gli immobili oggetto di studio.

<b>Tab.10 - Tabella sintetica relativa ai probabili canoni d'affitto.</b>				
Tipologia	Ubicazione	Canone mensile per unità di superficie (€/mq)	Superficie commerciale (mq)	Probabile canone d'affitto mensile (€)
Abitazione di tipo popolare + garage	Via San Michele nn. 18 e 20, Maletto (CT)	2,45	171	<b>419</b>

Calcoliamo adesso il saggio di capitalizzazione e come ipotesi preliminare consideriamo i valori medi ( $r_m$  = saggio medio di mercato) proposti da Marcello Orefice (Estimo, vol. II, 1996).

Maletto è un piccolo comune della provincia di Catania che secondo l'ultimo censimento presenta una popolazione di circa 3.700 unità. Alcuni studi europei individuano come "città medie" quelle che presentano una popolazione compresa tra 50.000 e i 250.000 abitanti, per cui possiamo assimilare Maletto ad un centro di limitate dimensioni. Sulla base delle precedenti osservazioni si deve utilizzare, come proposto da Orefice, un saggio medio di partenza del valore di 4,00 %.

<b>Tab.11 - Saggi di capitalizzazioni proposti da Orefice.</b>			
	Min (%)	Max (%)	Med (%)
Centro di grande dimensione	0,50	4,50	2,50
Centro di media dimensione	1,50	5,50	3,50
Centro di limitata dimensione	2,00	6,00	<b>4,00</b>

Per affinare il valore precedentemente adottato lo stesso Orefice propone degli incrementi e/o decrementi in funzione delle caratteristiche posizionali e produttive (caratteristiche intrinseche ed estrinseche) del bene nel contesto della città (vedi tabella 12).

<b>Tab.12 – Incrementi e decrementi al saggio medio [<math>r = r_m + (\sum I + \sum D)</math>]</b>			
Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio		Intervallo dei valori	Immobile
		Inc./Decr.	
Caratteristiche Posizionali Estrinseche	Centralità rispetto al centro urbano, trasporti. Livello dei collegamenti e dei servizi di trasporto	± 0,22 %	- 0,08 %
	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	± 0,28 %	+ 0,18 %
	Qualificazione dell'ambiente esterno	± 0,18 %	+ 0,12 %
	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde	± 0,08 %	+ 0,02 %
	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	± 0,06 %	+ 0,06 %
Caratteristiche Posizionali Estrinseche	Caratteristiche di panoramicità	± 0,36 %	+ 0,27 %
	Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	± 0,20 %	+ 0,20 %
	Quota rispetto al piano stradale	± 0,08 %	+ 0,06 %
	Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	± 0,06 %	- 0,03 %
Caratteristiche Intrinseche	Grado di rifinitura interna ed esterna	± 0,16 %	+ 0,10 %
	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	± 0,12 %	+ 0,06 %
	Età dell'edificio	± 0,10 %	+ 0,10 %
Caratteristiche Produttive	Coefficiente di produttività in relazione alla superficie	± 0,04 %	+ 0,04 %
Totale aggiunte e detrazioni			<b>+ 1,10 %</b>

In definitiva si ottiene un saggio di capitalizzazione finale pari a  $r = 5,10$  %.

<b>Tab.13 – Risultato ottenuto col 2° metodo (Stima per capitalizzazione dei redditi).</b>								
Probabile canone d' affitto mensile (€)	Superficie commerciale (mq)	Reddito netto annuale (€)	Saggio di capitalizzazione (r) applicato	Valore di mercato "base" (€)	Riduzione del 10 % per intermediazione e trattativa d' acquisto (€)	Costi regolarizzazione urbanistica (€)	Costi regolarizzazione catastale (€)	Valore di mercato (€)
		$R_n = R_l - (S + Tr) =$		$V_m = R_n / r =$				
419	171	3.520	5,10	69.012	- 6.901	- 3.000	- 550	<b>58.561</b>

## RISULTATO PRECONCLUSIVO

Dalla media dei risultati ottenuti attraverso i due metodi è possibile ricavare il più probabile valore di mercato per gli immobili oggetto della perizia:

Tab.11 – Risultato Preconclusivo	
Metodo 1: Stima sintetico-comparativa (€)	64.337
Metodo 2: Stima per capitalizzazione dei redditi (€)	58.561
<b>Media dei valori (€)</b>	<b>61.449</b>

## RISULTATO CONCLUSIVO – Riduzione del prezzo di mercato per assenza di garanzia

Sulla stima ottenuta si considera un'ulteriore riduzione del 17,5 % (media tra il 15 e il 20 %) per tener conto dell'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti; conseguentemente la stima finale sarà la seguente:

$$61.449 \text{ €} \times (100,00 - 17,50) \% = \mathbf{50.695 \text{ €}}$$

### Quesito n) – Piani di vendita

Trattandosi di un immobile residenziale (Immobile 1) con garage annesso (immobile 2) si ritiene più opportuna la vendita di entrambi in un **unico lotto** in quanto nel contesto del centro storico di Maletto, caratterizzato da strade strette e tortuose e limitate possibilità di parcheggio pubblico, l'assenza del garage renderebbe meno appetibile l'acquisto dell'abitazione.

### Quesito o) – Documentazione fotografica

Vedi "RILIEVO FOTOGRAFICO" allegato.

### Quesito p) – Divisibilità dei beni indivisi

Gli immobili, oggetto della presente stima, appartengono ai signori [REDACTED] (esecutato) e [REDACTED] [REDACTED] per la quota indivisa di ½ ciascuno pertanto la quota del debitore esecutato ammonta a metà del valore stimato e risulta pari a:

$$50.695 \text{ €} \div 2 = \mathbf{25.347 \text{ €}}$$

Lo scrivente ritiene che gli immobili, per natura e caratteristiche, siano difficilmente divisibili e che sia inopportuna la vendita della quota indivisa degli stessi. Tale opzione di vendita non è appetibile ad eventuali acquirenti e ciò determinerebbe una significativa riduzione del valore stimato in precedenza.

### Quesito q) – Progetto di divisione per beni pignorati in quota

La presente procedura riguarda due beni pignorati in quota e la soluzione di divisione più plausibile prevederebbe il frazionamento dell'abitazione in due piccoli appartamenti con accesso comune dal civico 18.

La prima quota sarebbe composta dall'intero garage e dal monocale che si ricaverebbe al piano terra (nei locali identificati come "Cucina", "Sala da Pranzo" e "Bagno 1"), mentre la seconda quota sarebbe costituita dalla totalità dei piani primo e secondo. Tuttavia questa soluzione genererebbe due quote con una differenza di valore superiore al 20%, infatti avremmo per la prima una superficie commerciale di circa 60 mq mentre per la seconda di circa 100 mq. Inoltre tale frazionamento comporterebbe dei costi significativi in quanto si dovrebbero eseguire opere edili e si dovrebbero sdoppiare tutti gli impianti.

In conclusione, come già esposto nel quesito precedente, si ritiene più redditizia una vendita per intero (abitazione + garage).

#### Conclusioni

Con la presente perizia si è cercato di fornire al G.E. oltre la stima, tutti i dati necessari per la vendita dell'immobile oggetto della presente esecuzione. Ritenendo di aver espletato quanto richiesto nel mandato, si rassegna la presente relazione. Si rimane a disposizione dell'ill.ma Sig.ra G.E. per fornire i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

Santa Venerina (CT), 23/11/2020

Con osservanza  
Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
(Ing. Mario Scalia)