

**STUDIO TECNICO DI CONSULENZA PROGETTAZIONE E SERVIZI  
GRASSO LEONARDO**

Via G. Matteotti, 1/A - 95022 Aci Catena (CT)  
Studio tel./fax 095804541 - cell. 3472777019/3298110333

e-mail : [grasso.leonardo@virgilio.it](mailto:grasso.leonardo@virgilio.it)

Pec : [leonardo.grasso@geopec.it](mailto:leonardo.grasso@geopec.it)

CTU nei Tribunali di Catania - Acireale - Belpasso - Giarre - Mascalucia

## **TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA**

### **VI SEZ. CIVILE**

### **SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.E. DOTT.SSA MARIA FACETTO SIVILLO**

**Procedimento Esecutivo Immobiliare n.60/2014**

**Promossa da**

**Creditore: UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.**

**Contro**

**Debitore:** [REDACTED]

---

## **MANDATO**

---

### **1.Premessa**

Il sig. Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Maria Fascetto Sivillo del Tribunale Civile di Catania, VI Sez. civile Esecuzioni Immobiliari, con notifica avvenuta via posta certificata del 20 Dicembre 2016, ha conferito al sottoscritto Perito stimatore Leonardo Grasso iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Catania al n.3413, l'incarico di Consulente Tecnico di Ufficio nella causa in epigrafe, assegnandogli quale mandato la risposta ai seguenti quesiti:

## 1. GENERALITA' - INCARICO

Il sottoscritto Esperto stimatore Grasso Leonardo, con studio in Aci Catena (CT) via G. Matteotti 1/A, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Catania la n.3413, per incarico conferito dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Fascetto Sivillo, notificato al sottoscritto tramite posta certificata in data 20 Dicembre 2016, nell'ambito della **procedura esecutiva n.60/2014**, con giuramento formalizzato successivamente in cancelleria dal sottoscritto perito stimatore in data 09 Gennaio 2017, dava avvio alle operazioni peritali, comunicando tramite pec e raccomandata A/R e fax alle parti la data del sopralluogo ed eseguendo le indagini necessarie per soddisfare i quesiti posti e di seguito riportati:

**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;

**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;

**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;

**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;

**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;

**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;

**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;

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

**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 autorizzativo, 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 istanza di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

**j. verifichi**, inoltre ai fini della domanda di sanatoria 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), quantifichi anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti pubblici territoriali, allegandole in quota;

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

**l. 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;

**m. determini il valore di ciascun immobile** con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; **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;**



**n.** 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;

**o.** **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 MOD1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

**p.** 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;

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



Il sottoscritto perito stimatore Leonardo Grasso, accettato l'incarico e previa comunicazione inviata alle parti, fissava in data 31 Gennaio 2017 ore 09.00 l'inizio alle operazioni peritali con il relativo sopralluogo al fine di accertare le caratteristiche tecnico-costruttive, lo stato di manutenzione e quant'altro necessario alla valutazione dell'immobili in oggetto.

## 2. PREMESSA

Che nel **procedimento esecutivo n.60/2014 R.G. del Tribunale di Catania**, promosso da UNICREDIT CREDIT MANAGEMNET BANK S.P.A. oggi denominata DoBANK S.P.A. contro [REDACTED], dove con atto di precetto notificato in data 29/10 e 30/10/2013 è stato intimato al debitore esecutato di pagare alla istante, quale mandataria di UNICREDIT S.p.A., entro 10 giorni dalla notifica del precetto, la somma di €117.308,76 oltre le spese e interessi al soddisfo e quant'altro contemplato nell'atto di precetto.

L'istante, in vista del mancato pagamento da parte del debitore, intendeva procedere alla esecuzione forzata per il recupero del credito, sottoponendo a pignoramento immobiliare tutti i diritti spettanti al Debitore sull'immobili sotto descritto, gravato da ipoteca.

Tutto ciò premesso e ritenuto, la DoBank S.p.A. (ex UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.), quale mandataria di UNICREDIT S.P.A., sottoponeva a pignoramento:

Piena proprietà 1/1 spettante al Debitore, sul seguente immobile facente parte dell'edificio sito in Aci Catena(CT) via Tropea n. 25/27 e precisamente:

**- Appartamento posto al piano terra, composto da tre vani ed accessori, censito in catasto N.C.E.U. al Foglio 3 part. 875 sub 3, cat. A/4, cl.4, consistenza vani 3,5 , superficie catastale 82 mq, rendita €122,92;**



### 3. OPERAZIONI PERITALI

A seguito degli accertamenti relativi alla residenza del debitore pignorato, presso il comune di Aci Catena (CT), Servizi Demografici, il sottoscritto, ha verificato che l'esecutato era effettivamente domiciliata e residente in via:

1) [REDACTED] e residente in Aci Catena (CT)

Via Tropea n°27, nel suddetto Comune (vedi documentazione allegata del 12/01/2017) e ha inviato comunicazioni con raccomandata A/R al debitore esecutato e a mezzo pec al legale del creditore precedente, che in data **31 Gennaio 2017 ore 09.00** si sarebbe svolto il sopralluogo peritale, con rilievo fotografico e planimetrico dell'immobile.

In riferimento alla suddetta convocazione del 31 Gennaio 2017, il sottoscritto non accedeva sui luoghi per assenza dell'esecutato (non ritirava la raccomandata A/R per compiuta giacenza).

Il sottoscritto inoltrava, in data 01/02/2017, successivamente al G.E. la richiesta di autorizzazione per l'accesso forzato sui luoghi necessario per la stesura ed il deposito della relazione tecnica di stima.

Il sottoscritto Esperto stimatore, conseguita l'autorizzazione per l'accesso forzato e l'ausilio di fabbro, nonché previamente compulsata la forza pubblica (Carabinieri di Aci Catena) competenti per territorio, comunicava alle parti la seconda convocazione tramite pec e raccomandata A/R, che in data **15 Marzo 2017 ore 09.30**, presso l'immobile oggetto di pignoramento si sarebbe svolto il sopralluogo peritale con rilievo fotografico e planimetrico dell'immobile anche con l'ausilio della forza pubblica e di fabbro. Pertanto alla suddetta data, per assenza del debitore esecutato, si accedeva sui luoghi con la presenza della forza pubblica (Carabinieri di Aci Catena) e del Fabbro, eseguendo nell'immobile i necessari rilievi metrici e fotografici.

> **IMMOBILE CORDOVA FRANCESCO Denominato successivamente IMMOBILE 1**

**IMMOBILE 1**

Unità immobiliare sita nel comune di Aci Catena (CT), via Tropea n°25/27 censita in catasto fabbricati al foglio 3 part. 875 sub. 3 cat. A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 82 mq, rendita €122,92 ;

**-Foglio 3 particella 875 sub. 3, Cat. A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 82 mq, rendita €122,92;**

\*\*\*\*\*

Si precisava nella comunicazione inviata di rispettare la data fissata e di assumere un atteggiamento collaborativo per l'espletamento dell'incarico ricevuto, senza ulteriore aggravio di spese, di adempimenti e provvedimenti da parte del sottoscritto e del G.E. .

Per adempiere l'incarico ricevuto, sono stati eseguiti gli accertamenti tecnici di rito per rilevare lo stato di fatto e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile; sono state eseguite altresì le opportune indagini di mercato per definire gli aspetti economico-estimativi da prendere a riferimento.

Il sottoscritto si è recato all'Ufficio Urbanistico del Comune di Aci Catena (CT) per verificare la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia. Unitamente alla relazione si produce copia di tutta la documentazione reperita nel corso delle operazioni peritali.

#### 4. RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

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

I beni pignorati consistono in:

➤ **IMMOBILI** Debitore esecutato Denominati successivamente IMMOBILI 1

##### **IMMOBILE 1**

Diritto di piena proprietà pari a 1/1 (uno di uno) dell'intero **dell'unità immobiliare** sita nel comune di Aci Catena (CT), via Tropea n° 25/27 censita in catasto N.C.E.U. al foglio 3 part.875 sub. 3 cat. A/4 classe 4 consistenza 3,5 vani e superficie catastale 82 mq, rendita €122,92;

**-Foglio 3 particella 875 sub. 3, cat. A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani e superficie catastale 82 mq, rendita €122,92;**

**Descrizione e Confini:** Trattasi di un Immobile singolo, con accesso dal passo carraio al civico 27, composto da un cortile esterno che conduce sia all'ingresso dell'immobile, alla lavanderia ubicata esternamente e tramite una scala a chiocciola posta lateralmente conduce al

terrazzino soprastante. L'immobile al suo interno è così distribuito, con accesso al vano cucina, con il bagno collocato lateralmente a sinistra e da un corridoio laterale che permette l'accesso ai due vani letto.

L'immobile confina a nord, sud e ovest con altra ditta a est con via Tropea al civico 27.

Si evidenzia che l'immobile è con accesso solo dal civico 27 e non dal civico 25, poiché parte dell'immobile entra per la sua sagoma parzialmente nella particella attigua si è attribuito erroneamente anche il civico 25.

**Dati Catastali:** L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del comune di Aci catena (CT) al Foglio 3 Particella 875, sub. 3, Zona omogenea B2 edilizia di completamento.

**Conformità: Esito Positivo.** L'immobile non è conforme alla planimetria catastale allegata, presenta delle variazioni sia esterne prospicienti al cortile con aggiunta rispetto al catastale in atti, di un corpo di fabbrica in muratura che identifica la lavanderia (attigua al bagno), la creazione di una scala a chiocciola che conduce al terrazzino, la demolizione sia del wc posto all'ingresso esterno e delle scale di accesso con la realizzazione della nuova scivola e la realizzazione della finestra nel bagno a nord, nonché delle modifiche interne con l'esecuzione di una tramezzatura per la realizzazione di un vano letto e della cucina, l'esecuzione delle nuove porte interne dei due vani letto e del bagno, nonché della finestra posta nella nuova tramezzatura con affaccio sulla cucina.

\*\*\*\*\*

**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 sono corretti, il pignoramento copre la quota di 1/1 (uno su uno) 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;

#### IMMOBILE 1

Diritto di piena proprietà pari a 1/1 (uno di uno) dell'intero **dell'unità immobiliare** sita nel comune di Aci Catena (CT), via Tropea n° 25/27 censita in catasto N.C.E.U. al foglio 3 part.875 sub. 3 cat. A/4 classe 4 consistenza 3,5 vani e superficie catastale 82 mq, rendita €122,92;

-Foglio 3 particella 875 sub. 3, cat. A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani e superficie catastale 82 mq, rendita €122,92;

L'immobile è in piena proprietà al sig. [REDACTED], coniugato con [REDACTED] in data 2009 e con separazione consensuale in data 11/04/2014, unico debitore in riferimento alla procedura esecutiva n.60/2014 R.G. con cui tale bene è stato sottoposto a pignoramento, il cui diritto di proprietà è pervenuto in ragione della quota di 1/1 (un di uno) della proprietà dell'intero, **in forza di atto di compravendita** dei sig. [REDACTED] e [REDACTED], entrambi per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, in data 05 Dicembre 2007 ai rogiti Notaio Marco Cannizzo da Catania, registrato **Rep.n.39205 del 05/12/2007, trascritto a Catania il 06/12/2007 ai nn.80501/47191** Pubblicata alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania.

\*\*\*\*\*



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;

#### IMMOBILE 1

Diritto di piena proprietà pari a 1/1 (uno di uno) dell'intero **dell'unità immobiliare** sita nel comune di Aci Catena (CT), via Tropea n° 25/27 censita in catasto N.C.E.U. al foglio 3 part.875 sub. 3 cat. A/4 classe 4 consistenza 3,5 vani e superficie catastale 82 mq, rendita €122,92;

-Foglio 3 particella 875 sub. 3, cat. A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani e superficie catastale 82 mq, rendita €122,92;

L'immobile è in piena proprietà al sig. [REDACTED] **coniugato con** [REDACTED] [REDACTED] **in data 2009 e con separazione consensuale in data 11/04/2014, unico debitore in riferimento alla procedura esecutiva n.60/2014 R.G.** con cui tale bene è stato sottoposto a pignoramento, il cui diritto di proprietà è pervenuto in ragione della quota di 1/1 (un di uno) della proprietà dell'intero, **in forza di atto di compravendita** dei sig. [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] entrambi per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, in data 05 Dicembre 2007 ai rogiti Notaio Marco Cannizzo da Catania, registrato **Rep.n.39205 del 05/12/2007, trascritto a Catania il 06/12/2007 ai nn.80501/47191** Pubblicata alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania.

Ai sig. [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], entrambi per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, **il cui diritto di piena proprietà è pervenuto per atto di compravendita, contro** [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 36/144 bene personale, [REDACTED] per la quota di 36/144 bene personale; [REDACTED] per la quota di 36/144 bene personale; [REDACTED] per la quota di 8/144 bene personale; [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 7/144 bene personale; [REDACTED] per la quota di 7/144 bene personale; [REDACTED] per la quota di 7/144 bene personale;



[REDACTED] per la quota di 7/144 bene personale, in data 30 Ottobre 2003 ai rogiti Notaio Marco Cannizzo da Catania, registrato Rep.n. 27005 del 30/10/2003, trascritto a Catania il 03/11/2003 ai nn.43337/31039 Pubblicata alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania.

A favore dei signori (figli del De cuius) [REDACTED] per la quota di 48/576, [REDACTED] per la quota di 48/576; [REDACTED] per la quota di 48/576 e dei nipoti (defunto figlio [REDACTED]): [REDACTED] [REDACTED] 1 per la quota di 12/576; [REDACTED] per la quota di 12/576; Contro [REDACTED] e deceduto il 15/12/2001 con quota in successione di 12/36, nascente da certificato di denuncia di successione del 08/08/2003 n.783 vol.180 ufficio del Registro di Acireale trascrizione nn.12389/6540 del 17/02/2005.

A favore dei signori (figli del De cuius) [REDACTED] per la quota di 48/576, [REDACTED] per la quota di 48/576; [REDACTED] per la quota di 48/576 e dei nipoti (defunto figlio [REDACTED]): [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 12/576; Contro [REDACTED] (figlio premorto di [REDACTED]) [REDACTED] e deceduto il 04/04/1993 con quota in successione di 1/6, nascente da certificato di denuncia di successione del 04/02/1995 n.92 vol.172 ufficio del Registro di Acireale protocollo n.329948 in atti dal 03/10/2001.

A favore del coniuge [REDACTED] per la quota di 2/6, e dei figli [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/6, [REDACTED] per la quota di 1/6, [REDACTED] per la quota di 1/6; [REDACTED] per la quota di 1/6; [REDACTED] e deceduta il 21/08/1992 con quota in successione di



1/1, nascente da certificato di denuncia di successione del 17/10/1992 n.805 vol.169 ufficio del Registro di Acireale trascrizione nn.24553/20158 del 07/05/2013.

A favore di [REDACTED] piena proprietà della metà indivisa (appartenendo alla stessa l'altra metà indivisa) contro [REDACTED] nascente da atto di donazione in data 21/10/1985 ai rogiti Notaio Ivan Basso da Aci Catena, registrato Rep.n.20574 del 21/10/1985, trascritto in Acireale il 26/10/1985 ai nn.36401/28488 Ufficio del Registro di Acireale.

\*\*\*\*\*

**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;**

**E' stato possibile procedere ad un completo accertamento;**

\*\*\*\*\*



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 accertamenti eseguiti, inerenti la **rivelazione ventennale antecedente alla data del pignoramento del 17/01/2014**, risultano le seguenti formalità sui sottostanti immobili dei quali si produce documentazione (ispezione ipotecaria in allegato):

**IMMOBILE 1**

Diritto di piena proprietà pari a 1/1 (uno di uno) dell'intero **dell'unità immobiliare** sita nel comune di Aci Catena (CT), via Tropea n° 25/27 censita in catasto N.C.E.U. al foglio 3 part.875 sub. 3 cat. A/4 classe 4 consistenza 3,5 vani e superficie catastale 82 mq, rendita €122,92;

**-Foglio 3 particella 875 sub. 3, cat. A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani e superficie catastale 82 mq, rendita €122,92;**

**Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli sui beni pignorati soprastanti:**

**Iscrizione contro (Ipoteca volontaria) iscritta il 06/12/2007 ai nn.21270/80502**, in dipendenza dell'atto di mutuo fondiario in Notaio

Marco Cannizzo da Catania, Rep.n.39206/22012 del 05/12/2007, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;

**Trascrizione contro (verbale di Pignoramento Immobiliare) trascritto in data 17/01/2014 ai nn.1273/1612**, dipendente da atto

giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Catania il 28/12/2013, Rep.n.9869/2013, 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;

#### **IMMOBILE 1**

Diritto di piena proprietà pari a 1/1 (uno di uno) dell'intero **dell'unità immobiliare** sita nel comune di Aci Catena (CT), via Tropea n° 25/27 censita in catasto N.C.E.U. al foglio 3 part.875 sub. 3 cat. A/4 classe 4 consistenza 3,5 vani e superficie catastale 82 mq, rendita €122,92;

**-Foglio 3 particella 875 sub. 3, cat. A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani e superficie catastale 82 mq, rendita €122,92;**

Tali dati catastali rispondono ai dati specificati nell'atto di pignoramento, si rileva che nell'immobile oggetto di pignoramento con accesso solo dal civico 27 (e non dal civico 25 come erroneamente riportato nella visura catastale dell'immobile), sono presenti delle difformità sia interne che esterne al cortile, rispetto alla planimetria catastale presentata all'ufficio Catasto e di quanto rilevato al sopralluogo, con modifiche che nella fattispecie consistono in:

- Le modifiche esterne all'immobile prospicienti il cortile, consistono sostanzialmente, nella realizzazione di un manufatto aggiuntivo in muratura (che identifica la lavanderia con accesso diretto dal cortile), nella realizzazione della finestra e la chiusura della porta esterna del bagno a nord, nella realizzazione della scala a chiocciola autoportante in ferro che conduce al terrazzino pavimentato con scaglietta di marmo e con parapetto in ferro (terrazzino realizzato sui solai piani dei due manufatti sottostanti), nella demolizione sia di un piccolo wc e della scala di accesso ubicati al cancello d'ingresso, con la realizzazione di una scivola per ricovero veicolo.
- Le modiche interne all'immobile consistono sostanzialmente, nella realizzazione della controsoffittatura in cartongesso nelle camere dell'immobile, riducendo di fatto l'altezza utile interna di ogni ambiente con altezza h= 2.85 m circa, ad eccezione del bagno con altezza utile interna h=2.40 m, la realizzazione di una tramezzatura che separa la cucina posta all'ingresso con il nuovo vano letto creato, la realizzazione del corridoio e delle nuove porte interne per accesso sia al bagno e alle n° 2 camere da letto e di una finestra installata nel tramezzo divisorio e prospiciente con il vano cucina.

Per quanto concerne le difformità rilevate nell'immobile si procedeva eseguendo la variazione catastale DOcFA

(Variazione della planimetria catastale) necessaria ai fini della vendita immobiliare.

\*\*\*\*\*

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

**IMMOBILE 1**

Diritto di piena proprietà pari a 1/1 (uno di uno) dell'intero dell'unità immobiliare sita nel comune di Aci Catena (CT), via Tropea n° 25/27 censita in catasto N.C.E.U. al foglio 3 part.875 sub. 3 cat. A/4 classe 4 consistenza 3,5 vani e superficie catastale 82 mq, rendita €122,92;

**-Foglio 3 particella 875 sub. 3, cat. A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani e superficie catastale 82 mq, rendita €122,92;**

Dalle ricerche svolte presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Aci Catena (CT), si è evidenziato che i fabbricati censiti in catasto al foglio 3 part. 875 ricadono ai sensi e per gli effetti del P.R.G. come segue:

- **in zona B2 (edilizia di completamento).**

Prescrizioni urbanistiche

**Zona B2: Area destinata ad edilizia di completamento con i seguenti indici urbanistici:**

- |                             |              |              |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| • <b>Densità edilizia</b>   | <b>mc/mq</b> | <b>4,5</b>   |
| • <b>Rapporto copertura</b> |              | <b>50 %</b>  |
| • <b>Altezza massima</b>    | <b>mt</b>    | <b>11,00</b> |
| • <b>Piani fuori terra</b>  | <b>n°</b>    | <b>3</b>     |

**Nella superiore zona l'edificabilità è subordinata alla approvazione di piani particolareggiati o di lottizzazione.**

L'intero terreno ricade all'interno dell'area interessata dal "Progetto definitivo per la riqualificazione urbana quartiere Rua-Locu finalizzato al programma per alloggi a canone sostenibile" approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 30 del 20/05/2011 in Variante al P.R.G., dichiarata efficace per decorrenza dei termini con Delibera del Commissario con i poteri del Consiglio Comunale n°1 del 13/12/2011.

L'intero territorio comunale è stato dichiarato sismico (grado di sismicità S=9) con Decreto Ministeriale del 23 Settembre 1981, pubblicato sulla G.U. n° 314 del 14 Novembre 1981.

Si precisa che ai sensi dell'art. 1 della L.R. n° 38 del 05 Novembre 1973, dal 10 Luglio 2003 sono decaduti i vincoli preordinati all'espropriazione (vedi allegato certificato).

\*\*\*\*\*

**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 autorizzativo, 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 istanza di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

#### **IMMOBILE 1**

Diritto di piena proprietà pari a 1/1 (uno di uno) dell'intero **dell'unità immobiliare** sita nel comune di Aci Catena (CT), via Tropea n° 25/27 censita in catasto N.C.E.U. al foglio 3 part.875 sub. 3 cat. A/4 classe 4 consistenza 3,5 vani e superficie catastale 82 mq, rendita €122,92;

**-Foglio 3 particella 875 sub. 3, cat. A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani e superficie catastale 82 mq, rendita €122,92;**

Il sottoscritto a seguito di accertamenti presso il Catasto di Catania, che riguardano sia la planimetria storica dell'immobile (con eventuale rasterizzazione della planimetria storica dell'immobile al catasto fabbricati cartaceo prima della variazione catastale compilata il 04/08/2003 dal tecnico incaricato dalla ditta) e sia la rettifica cartografia WEGIS per quando concerne il mappale della particella, nonché le verifiche eseguite presso l'Archivio Notarile di Catania, si evince che l'immobile pignorato tenuto conto della tipologia strutturale e costruttiva che risulta datata e in line con la tipologia tecnica costruttiva dell'epoca, si può verosimilmente indicare come epoca costruttiva quella antecedente al 1942.

L'immobile in oggetto tenuto conto della sua epoca costruttiva ante 1942 risulta in regola e conforme alle vigenti norme in materia Urbanistico-edilizia, si deve procedere solo con la regolarizzazione delle difformità interne ed esterne dell'immobile rilevate sia la sopralluogo che visibili dalla planimetria catastale in atti, con la presentazione di un progetto a firma di un tecnico abilitato e la presentazione di una Scia edilizia e/o ai sensi dell'art. 37 D.P.R. 380/2001, con la redazione dell'Attestato di prestazione energetica APE, la dichiarazione di conformità degli impianti alla regola dell'arte e loro verifica impianto elettrico e messa a terra, impianto idraulico e pareri AUSL, eventuali verifiche strutturali, con la demolizione del locale lavanderia ubicato nel cortile, la rimozione della scala a chiocciola e della ringhiera nel terrazzino, i cui costi, sanzioni, e diritti di segreteria, diritti di istruttoria e varie, quantificati in via approssimativa ammonta in €10.000,00 circa.

Sull'immobile non gravano procedure amministrative e sanzionatorie.

\*\*\*\*\*

j. **verifichi**, inoltre ai fini della domanda di sanatoria 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), quantifichi anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti pubblici territoriali, allegandole in quota;

#### **IMMOBILE 1**

Diritto di piena proprietà pari a 1/1 (uno di uno) dell'intero **dell'unità immobiliare** sita nel comune di Aci Catena (CT), via Tropea n° 25/27 censita in catasto N.C.E.U. al foglio 3 part.875 sub. 3 cat. A/4 classe 4 consistenza 3,5 vani e superficie catastale 82 mq, rendita €122,92;

-Foglio 3 particella 875 sub. 3, cat. A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani e superficie catastale 82 mq, rendita €122,92;

L'immobile in oggetto tenuto conto della sua epoca costruttiva ante 1942 risulta in regola e conforme alle vigenti norme in materia Urbanistico-edilizia, si deve procedere solo con la regolarizzazione delle difformità interne ed esterne dell'immobile rilevate sia la sopralluogo che visibili dalla planimetria catastale in atti, con la presentazione di un progetto a firma di un tecnico abilitato e la presentazione di una Scia edilizia e/o ai sensi dell'art. 37 D.P.R. 380/2001, con la redazione dell'Attestato di prestazione energetica APE, la dichiarazione di conformità degli impianti alla regola dell'arte e loro verifica impianto elettrico e messa a terra, impianto idraulico e pareri AUSL, eventuali verifiche strutturali, con la demolizione del locale lavanderia ubicato nel cortile, la rimozione della scala a chiocciola e della ringhiera nel terrazzino, i cui costi, sanzioni, diritti di segreteria, diritti di istruttoria e varie, quantificati in via approssimativa ammonta in €10.000,00 circa.

Sull'immobile non gravano procedure amministrative e sanzionatorie.

\*\*\*\*\*

**k. 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);**

**IMMOBILE 1**

Diritto di piena proprietà pari a 1/1 (uno di uno) dell'intero **dell'unità immobiliare** sita nel comune di Aci Catena (CT), via Tropea n° 25/27 censita in catasto N.C.E.U. al foglio 3 part.875 sub. 3 cat. A/4 classe 4 consistenza 3,5 vani e superficie catastale 82 mq, rendita €122,92;

**-Foglio 3 particella 875 sub. 3, cat. A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani e superficie catastale 82 mq, rendita €122,92;**

**Da informazioni assunte in loco l'immobile risulta saltuariamente occupato dal debitore esecutato;**

\*\*\*\*\*



**l. 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;

#### **IMMOBILE 1**

Diritto di piena proprietà pari a 1/1 (uno di uno) dell'intero **dell'unità immobiliare** sita nel comune di Aci Catena (CT), via Tropea n° 25/27 censita in catasto N.C.E.U. al foglio 3 part.875 sub. 3 cat. A/4 classe 4 consistenza 3,5 vani e superficie catastale 82 mq, rendita €122,92;

**-Foglio 3 particella 875 sub. 3, cat. A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani e superficie catastale 82 mq, rendita €122,92;**

#### **Ubicazione - Descrizione - distribuzione dell'Immobile**

Trattasi di un'immobile singolo contiguo posto al piano rialzato, ubicato in via Tropea con accesso dal civico 27, appartenente al territorio del comune di Aci Catena(CT).

L'edificio in questione, oggetto di pignoramento, si sviluppa su una elevazione fuori terra rialzata rispetto all'asse stradale di via Tropea.

La zona in questione è limitrofa dal centro storico del comune medesimo e vicina a tutti i servizi essenziali, supermercati, Farmacia, Municipio, facilmente raggiungibile a piedi.

L'anno di edificazione dell'immobile a seguito di accertamenti eseguiti e da una attenta osservazione della tipologia costruttiva e risalente in data antecedente al 1942.

L'edificio in questione è stato oggetto di recente di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria riguardanti sia l'interno che l'esterno, concernenti la facciata a est che prospetta sul cortile, la pavimentazione del cortile con l'esecuzione della scivola d'ingresso, l'esecuzione di un manufatto in muratura collocato lateralmente lungo il confine sud che nella fattispecie identifica la sagoma del locale lavanderia con accesso



diretto dal cortile e la realizzazione di una scala a chiocciola autoportante in ferro che conduce al terrazzino soprastante con parapetto in ferro e pavimento in scaglietta di marmo, che si estende per tutta la superficie del locale bagno e in parte del locale lavanderia sottostanti.

**L'immobile al suo interno**, che si presenta in uno stato conservativo e manutentivo buono, con accesso sul vano cucina, si compone di locale bagno con accesso a sinistra lungo il confine a sud, la cui sagoma prospetta nel cortile, di un corridoio posto lateralmente lungo il confine sud che disimpegna gli accessi alle due camere da letto poste a ovest, di cui una realizzata con l'esecuzione di una tramezzatura ad "L" che sostanzialmente separa il vano cucina posto all'ingresso con il vano letto a ovest.

**Gli spazi esterni del cortile** si presentano ben curati e recentemente pavimentati con uno stato conservativo buono rispetto ad immobili simili edificati nello stesso periodo, con la realizzazione di un cancello carraio in ferro di recente realizzazione.

L'edificio nel complesso si presenta, esternamente che internamente in un buono stato di manutenzione e conservazione, ad eccezione del soffitto del vano letto ubicato ovest che si presentava in fase completamento (vedi foto allegate).

**La struttura portante dell'edificio** è in muratura portante con muri che variano da 60 a 80 cm di spessore e mentre per il locale bagno con muratura da 25 cm di spessore, con tramezzatura interna in laterizio forato da 8cm di spessore e copertura a tetto con falde inclinate con orditura primaria e secondaria lignea e manto di copertura in tegole del tipo "Coppo Siciliano", con tutti gli ambienti (pareti e soffitti) intonacati al civile e tinteggiati con idropittura e con varie tecniche decorative.

**L'immobile al suo interno presenta**, delle controsoffittature in cartongesso che di fatto riducono l'altezza utile interna rispetto all'altezza preesistente dell'immobile, con un'altezza utile degli ambienti a mt 2,85 circa e del locale bagno di m 2,40 (vedi foto allegate).

**Le rifiniture dell'immobile**, sottoposte a recente ristrutturazione, con pavimenti in ceramica e gres porcellanato nelle camere da letto, nel locale cucina e nel corridoio ad eccezione del locale bagno pavimentato e rivestito con piastrelle di maiolica per un'altezza di mt 2,20 circa mentre la restante parte e il soffitto tinteggiati con idropittura (ducotone).

**Gli infissi interni** sono il legno tamburato, mentre quelli esterni sono in legno e vetro e persiane esterne in ferro zincato.

**Gli impianti**, idrico, elettrico, citofonico, sono del tipo sottotraccia e realizzati secondo quanto previsto dalla normativa vigente, sono funzionanti ma necessitano di una verifica.

Le superfici utili degli ambienti sono:

Cucina	16,58 mq
Corridoio	4,18 mq
Letto 1	14,31 mq
Letto 2	16,20 mq
Bagno	5,41 mq
<b>Totale superficie utile interna</b>	<b>56,68 mq</b>

<u>Cortile</u>	<u>25,12 mq</u>
<b>Totale superficie utile cortile</b>	<b>25,12 mq</b>

\*\*\*\*\*

**m. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; **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;****

## **STIMA ECONOMICA DEGLI IMMOBILI**

### **CRITERIO DI STIMA ADOTTATO**

#### ❖ **CONSISTENZA**

##### ▪ **Superficie utilizzata**

Il criterio di stima adottato si basa sulla valutazione della superficie commerciale o reale la quale comprende oltre alla superficie utile netta degli ambienti, anche tutti i muri interni, l'intero spessore dei muri perimetrali esterni e la metà spessore dei muri in comune con altre unità confinanti, cioè l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali (superficie coperta), nel rispetto delle indicazioni dettate dal DPR 138/98.

Il criterio di stima adottato tiene conto, inoltre, degli spazi accessori dell'appartamento (balconi, terrazze, cortili, giardini, ecc.) che hanno un valore diverso rispetto ai locali principali.

Per tenere conto di questo differente valore vengono applicate alle superfici degli accessori opportuni coefficienti correttivi di ragguaglio (detti anche riduttivi) utilizzati dalla letteratura tecnica dai quali si ricavano le superfici corrette ragguagliate (o virtuali).

Alla superficie commerciale dei locali principali vanno sommate le superfici corrette ragguagliate (o virtuali) degli accessori le quali tramite questi opportuni coefficienti vengono equiparate (cioè omogeneizzate) ai locali principali.



## ❖ METODI DI STIMA ADOTTATI

### ▪ Determinazione del valore di ciascun immobile

Poiché, lo scopo della stima è quello di determinare in termini di prezzo il valore dell'immobile, tenendo sempre conto che nella formazione del prezzo di mercato concorre il gioco della domanda e dell'offerta in considerazione del mercato di compravendita di immobili nella zona se più o meno attivo, per pervenire al più probabile valore di mercato si ritiene opportuno eseguire due metodi di stima diversi:

1) METODO DIRETTO O SINTETICO COMPARATIVO;

2) METODO INDIRETTO O ANALITICO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO;

Ottenuti i due valori si assume che la loro media coincida con il più probabile valore di mercato.

### ➤ Stima sintetica-comparativa con coefficienti di differenziazione

La valutazione è stata eseguita assegnando un prezzo unitario al mq di superficie commerciale (Sc) di fabbricati aventi simili caratteristiche sia **intrinseche** (esposizione, stato di conservazione e manutenzione, età del fabbricato, tipologia edificio ecc.) che **estrinseche** (l'ubicazione, collegamenti esistenti, intensità di traffico, tipo di zona), messo a confronto e opportunamente corretto in considerazione delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima e tenendo sempre conto che nella formazione del prezzo concorre il gioco della domanda e dell'offerta in considerazione del mercato di compravendita di immobili nella zona se più o meno attivo. Il prezzo unitario al mq è stato desunto da ricerche di mercato per beni simili della stessa zona e da indagini conoscitive presso agenzie immobiliari operanti in zona e desunto dalle quotazioni di mercato riportate dall'Osservatorio dei valori immobiliari del territorio Nazionale – edizione 1° semestre 2016 - a cura dell'Agenzia del Territorio direzione centrale di Catania, osservatorio mercato immobiliare (O.M.I.) nonché da una personale conoscenza del mercato immobiliare relativo alla zona in esame.



Valori di Mercato basati sui dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate di Catania

1° Semestre 2016		Valore di Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valore Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
Tipologia	Stato Conservativo	Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	770	1150	L	2,7	4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	620	900	L	2,4	3,4	L

TABELLA 1

CALCOLO SUPERFICI IMMOBILI			
	Superficie utile	Superficie coperta lorda	Superficie commerciale
APPARTAMENTO	56,68	82,00	82,00
CORTILE	25,12		
<b>TOTALE</b>			

TABELLA 2

Le superfici utili degli ambienti sono:

Cucina	16,58 mq
Corridoio	4,18 mq
Letto 1	14,31 mq
Letto 2	16,20 mq
Bagno	5,41 mq
<b>Totale superficie utile interna</b>	<b>56,68 mq</b>

Cortile	25,12 mq
<b>Totale superficie utile cortile</b>	<b>25,12 mq</b>

Il prezzo, assunto attraverso informazioni ricavate su altri immobili con simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello oggetto di stima nella zona in esame, successivamente messo a confronto e opportunamente corretto in considerazione delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima nonché sulla personale conoscenza del mercato immobiliare nella zona in esame, si ritiene congruo applicare sulla

base delle indagini di mercato esperite come sopra e precedentemente esposte, un prezzo unitario al metro quadro opportunamente corretto attraverso i coefficienti di differenziazione, numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Tali valori sono stati scelti dallo scrivente in riferimento ai molteplici fattori che condizionano lo stato di fatto e sono stati raggruppati nel successivo elenco:

- 1 Cai : Coefficiente per caratteristiche ambientali intrinseche  
*Da riferire alla presenza di vincoli, servitù ed elementi significativi e non riscontrabili in altri immobili di questo genere.*
- 2 Cct; Coefficiente per caratteristiche tipologiche  
*Da riferire alle caratteristiche costruttive e di destinazione d'uso.*
- 3 Csm: Coefficiente per diverso stato di manutenzione  
*Da riferire allo stato di manutenzione cui è stato sottoposto negli anni l'immobile.*
- 4 Cvf: Coefficiente per diversa vetustà fisica  
*Da riferire allo stato di vetustà in cui verte l'immobile.*
- 5 Cotf: Coefficiente per obsolescenza tecnologica e funzionale  
*Da riferire allo stato di regolarità degli impianti rispetto alla vigente normativa.*

Considerando tutti questi fattori, il valore medio (media tra il valore Min e Max tabella1 e ricerche in zone simili) scaturito dalle quotazioni OMI il valore di mercato unitario:

- Immobile è stato fissato in €/mq 950,00

Con una Superficie commerciale dell' Unità immobiliare urbana:

- Superficie commerciale Immobile mq 82,00

Segue che il Valore di Mercato dell'Immobile è:

**Valore di Mercato immobile (V.m.i.)= Superficie commerciale x V.m. (al mq) €/mq x Coefficienti di differenziazione**

Valore di Mercato immobile (V.m.i.) = Superficie commerciale x V.m. (al mq) €/mq x [(Cai/1,00)x(Cct/1,00)x(Csm/1,00)x(Cvf/1,00)x(Cotf/1,00)]

**IMMOBILE**

**VALORE DI MERCATO= 82,00 (MQ) x €/mq 950,00 x [1,00 x 0,90 x 1,05 x 1,00 x 1,05]=€77.296,28 arr. €77.000,00**

▪ **Stima per capitalizzazione del reddito**

Il **valore dell'immobile (Vi)** si ricava dal rapporto fra il **reddito netto annuo (Rna)** che l'immobile produce o è in grado di produrre in modo continuativo e costante e il **saggio di capitalizzazione (s)**. Il **reddito netto annuo** è pari alla differenza fra il **reddito lordo annuo (Rla)** e le **spese totali (St)** assunte pari al 25% del reddito lordo annuo.

Essendo il reddito lordo annuo pari alla **rata di affitto mensile lordo (Rlm)** per dodici (12) mesi, rata mensile ottenuta da indagini eseguite considerando immobili con simili caratteristiche sia intrinseche ed estrinseche del bene oggetto in esame e conseguentemente corretto considerando le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, tenendo conto delle quotazioni OMI e da indagini presso agenzie immobiliari operanti in zona, nonché da una personale conoscenza del mercato immobiliare relative alla zona in esame, il valore dell'immobile si ricava, previa attenta ed oculata ricerca del saggio d'interesse, applicando la seguente formula:

$$Vi = Rna/s = (Rla - St)/s = ((12 \times Rlm) - (25\% \times Rla))/s$$

**IMMOBILE**

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, si ritiene congruo applicare, sulla base delle indagini di mercato esperite, il seguente reddito presunto mensile lordo dell'appartamento pari a €303,40 **arr. €300,00** (valori locazione media 3,7 x 82 mq Immobile) ed in **un anno pari a €3.600,00** (300,00 x 12 mesi). Deducendo per tasse e spese varie il 25% del reddito annuo lordo è cioè **€900,00**, **si perviene ad un reddito netto pari a €2.700,00** che, capitalizzato al tasso annuo in ragione del 3,5% fornisce un:  $Vi = Rna/s = (Rla-St)/s = ((12 \times Rlm) - St)/s$

Il valore di locazione è stato desunto dai dati riportati dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate aggiornate al primo semestre 2016, con il valore medio ottenuto pari a 3,7 €/mq (media valori Min e Max di locazione e da ricerche in zona) della tabella 1. Partendo dal suddetto valore è possibile calcolare il reddito lordo mensile annuale:

Reddito lordo mensile Rl.m.= €/mq x mese 3,7 x 82 mq appartamento= €303,40 **arr. €300,00**

Reddito lordo annuale Rl.a.= Rl.m. x 12 mesi=€300,00 x 12= **€3.600,00**

$$Vi = (((300,00 \times 12) - (3.600,00 \times 25\%)) / 0,035) = ((3.600,00 - 900,00) / 0,035) = 2.700,00 / 0,035 = \mathbf{\text{€}77.142,86 \text{ arr. €}77.000,00}$$

➤ **Media dei valori ottenuti e spese di Abitabilità**

Mediando e arrotondando i valori ottenuti con i due metodi di stima si è conseguito il **più probabile** valore di mercato:

**IMMOBILE Valore medio di mercato  $= (77.000,00 + 77.000,00) / 2 = \underline{\underline{€77.000,00}}$**

**IMMOBILE**  
**VALORE DI MERCATO FINALE arr. €77.000,00**

Valore di mercato **IMMOBILE=€77.000,00** a tale valore di mercato bisogna sottrarre il costo per la regolarizzazione delle difformità e demolizioni, che stimato a corpo ammonta ad €10.000,00 circa si ottiene:

Valore di mercato Immobile stimato	€77.000,00
<u>Spese per regolarizzazione e demolizione</u>	<u>€10.000,00</u>
<b>Valore di mercato del bene al netto delle spese per la regolarizzazione e demolizione</b>	<b>€67.000,00</b>

**VALORE DI MERCATO IMMOBILE**  
**FINALE €67.000,00**

\*\*\*\*\*



n. 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;

*E' possibile procedere alla vendita in unico lotto dell'Immobile per un Valore di mercato stimato di €67.000,00;*

\*\*\*\*\*

o. **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 MOD1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

- *FOTO IMMOBILE*
- *FOTO IMMOBILE ESTERNO*

\*\*\*\*\*

p. 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;

**Trattasi di bene di esclusiva proprietà del debitore esecutato;**

\*\*\*\*\*



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

***E' possibile procedere alla vendita in unico lotto dell'Immobile per un Valore di mercato stimato di €67.000,00 ;***

Il sottoscritto C.T.U. avendo assolto al mandato conferitogli rimette la presente unitamente alla documentazione fotografica ed alla nota spese e competenze, restando a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Aci Catena

Il C.T.U.

*(Leonardo Grasso)*

