

Tribunale di Catania
SEZIONE VI ESECUZIONE
IMMOBILIARE

Procedura n.689/2022

Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli


Creditore Procedente:
BNL s.p.a.

Contro:
DEBITORE ESECUTATO



Dott. Ing. Salvatore Alessandro Di Gregorio
Studio Tecnico di Ingegneria Via Padova n. 30, 95030 Nicolosi (CT)
e-mail: salvoalessandrodigregorio@hotmail.it
PEC: salvatorealessandro.digregorio@ingpec.eu



Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile Sezione esecuzioni immobiliari Relazione Tecnica-Estimativa	
Oggetto: Valutazione economica di: <ul style="list-style-type: none"> Immobile per civile abitazione sito in via Etna n. 19/C, Camporotondo Etneo (CT), piano secondo, al NCEU fg. 1, part. 1911, sub. 11. 	
Localizzazione immobili <ul style="list-style-type: none"> Immobile per civile abitazione sito in via Etna n. 19/C, Camporotondo Etneo (CT), piano secondo; 	Procedura n. 524/2021 BNL S.P.A. (Creditore procedente) contro debitore esecutato.
G.E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli Sezione Esecuzioni Immobiliari	C.T.U. Dott. Ing. Salvatore Alessandro Di Gregorio Studio Tecnico di Ingegneria 95030 Nicolosi (CT), Via Padova n. 30 PEC: salvatorealessandro.digregorio@ingpec.eu e-mail: salvoalessandrodigregorio@hotmail.it
File: 689_Relazione_CTU Rev.1	Deposito: - Fascicolo Telematico, Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catania - Presso Studio
Data: Il valore esito della presente relazione è riferito alla data del 13 maggio 2024.	Timbro
Firma 	



INDICE

OPERAZIONI PERITALI.....	8
PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI.....	9
1. DATI IDENTIFICATIVI DEGLI IMMOBILI	10
1.1 DATI CATASTALI.....	10
1.2 DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE E CONFINI	11
2. PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI.....	12
2.1 CORRETTEZZA DATI PIGNORAMENTO.....	12
2.2 VERIFICA QUOTA PROPRIETÀ	13
3. ASPETTI TECNICO AMMINISTRATIVI DEGLI IMMOBILI	14
3.1 VINCOLI ED ONERI	14
3.2 VERIFICA PROVENIENZA DELLE PROPRIETÀ E CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI	14
3.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	16
3.4 CONFORMITÀ DEI DATI CATASTALI.....	16
3.5 DESTINAZIONE URBANISTICA.....	17
3.6 REGOLARITÀ URBANISTICA	19
3.7 DISPONIBILITÀ DEI BENI.....	22
4. DESCRIZIONE IMMOBILI.....	23
4.1 DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI E DELLA ZONA	23
PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE IMMOBILI	28
5. SCOPO DELLA STIMA IMMOBILIARE.....	28
6. CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA	29
7. FONTI DOCUMENTALI.....	30
8. CENNI SULLA CONGIUNTURA DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	30
9. DETERMINAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA	31
9.1 STIMA IMMOBILI (Procedimento diretto - sintetico basato sul metodo del confronto)	31
9.2 STIMA IMMOBILI (Procedimento indiretto - analitico basato sul metodo della capitalizzazione dei redditi).....	39
10. FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA	44
11. PIANO DI VENDITA.....	45
12. RILIEVO FOTOGRAFICO	47
13. DIVISIBILITÀ.....	47
14. PROGETTO DI DIVISIONE.....	48
15. CONCLUSIONI.....	49
16. ALLEGATI (per il Tribunale).....	50



INDICE DELLE TABELLE

Tabella 1 Dati dei beni pignorati	10
Tabella 2 Immobili soggetti a pignoramento	12
Tabella 3 Consistenza commerciale immobili	26
Tabella 4 Immobili in vendita.....	31
Tabella 5 Coefficienti correttivi.....	36
Tabella 6 Spese in detrazione	40
Tabella 7 Aggiunte e Detrazioni per la determinazione del Saggio di Capitalizzazione (Orefice).....	41
Tabella 8 Quadro del giudizio di stima finale.....	44
Tabella 9 Quadro del giudizio di stima finale per il lotto unico	49

INDICE DELLE FIGURE

Figura 1 Inquadramento satellitare Google Maps del fabbricato cui appartiene l'immobile aggredito	11
Figura 2 Stralcio P.R.G.C. zona immobile di interesse	17
Figura 3 Stralcio legenda P.R.G.C.....	18
Figura 4 Valori mercato immobiliare zona centrale, Camporotondo Etneo (CT) (OMI 2023, II semestre)	34
Figura 5 Valori mercato immobiliare zona centrale, Camporotondo Etneo (CT) (OMI 2023, II semestre)	39



PREMESSA

In esito al decreto di nomina dell'01/03/2024, l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli nominava consulente tecnico nel procedimento in oggetto lo scrivente Dott. Ing. Salvatore Alessandro Di Gregorio, che in data 06/03/2024 prestava giuramento di rito ricevendo il seguente 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;
- 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 dell/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 dell/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i) in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica, l'esperto stimatore specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata, indicando: qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti), se ante o post legge c.d. Ferrarini – Botta, L. n. 179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es., prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP, etc.); se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta, ai sensi del comma 49 bis dell'art. 31 della L. 23 dicembre 1998 n. 448, come da ultimo modificata dal Decreto Legge 23.10.2018, n.119; l'esperto stimatore determinerà, altresì, il costo dell'affrancazione dai vincoli, liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);
- j) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta



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

- k) 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^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.
Ove **l'abuso non sia in alcun modo sanabile**, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;
- l) 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**).
- m) 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;
- n) 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**;
- o) 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;
- p) alleghi idonea **documentazione fotografica** esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD I ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- q) 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;
- r) nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.
A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà



tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.



OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente, nominato CTU con provvedimento dell'01/03/2024, dopo accurato esame dei fascicoli di parte e accettazione dell'incarico con deposito del giuramento di rito, si metteva in contatto per le vie brevi con il debitore esecutato, al fine di informarlo del mandato assegnato dal G.E. relativamente alla procedura esecutiva immobiliare n. 689/2022, e di fissare, in accordo con lo stesso, il sopralluogo di dettaglio presso il bene immobile aggredito dalla parte procedente. Lo scrivente ha quindi provveduto a fissare le operazioni peritali di sopralluogo per giorno 27/03/2024 a partire dalle ore 15:00, notificando la comunicazione ufficiale a mezzi raccomandata A-R e PEC, rispettivamente al debitore esecutato e ai legali delle parti in causa.

Si rimanda all'allegato 1 per le attestazioni delle avvenute comunicazioni di rito.

In data 27/03/2024, lo scrivente, si è recato sul luogo convenuto per effettuare le operazioni di sopralluogo, e in tale occasione ha riscontrato la presenza della coniuge del debitore esecutato, presente in qualità di attuale utilizzatrice dell'immobile. Si è pertanto provveduto alle operazioni di sopralluogo eseguendo le seguenti attività:

- riscontro visivo dello stato attuale;
- effettuazione dei rilievi planimetrici e delle misurazioni di dettaglio;
- effettuazione rilievi fotografici dello stato di fatto dei luoghi;
- osservazione dell'ambito urbano nel quale ricade la proprietà oggetto di stima;

Si riportavano inoltre appunti tecnici in separati fogli. Terminato il sopralluogo, veniva chiuso il verbale di sopralluogo (allegato n. 2).



PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Quesito 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;

Con il Pignoramento Immobiliare del 24/10/2022, repertorio n. 10067, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Catania, Servizio di Pubblicità Immobiliare, con Presentazione n. 17 del 09/12/2022, al Registro Generale con n. 56338 e al Registro Particolare con n. 43212, in favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a., è stata data origine alla procedura esecutiva immobiliare n. 689/2022, per la quale è stata disposta la presente consulenza tecnica relativamente al seguente bene immobile aggredito.

- Immobile per civile abitazione sito in via Etna n. 19/C, Camporotondo Etneo (CT), piano secondo, al NCEU fg. 1, part. 1911, sub. 11;

L’immobile sopra descritto è sottoposto interamente a pignoramento. È stato appurato all’atto del sopralluogo che l’indirizzo esatto dell’immobile è via Etna n. 19/C, mentre nella nota di trascrizione del pignoramento e in quest’ultimo non è specificato il numero civico.



1. DATI IDENTIFICATIVI DEGLI IMMOBILI**1.1 DATI CATASTALI**

L'immobile è catastalmente così identificato (si veda visura catastale all'allegato 3 e sottostante Tabella 1):

Tabella 1 Dati dei beni pignorati

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI
N. immobile	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Superficie catastale (mq)	Rendita (€)	Indirizzo
1	1	1911	11	A/3	6	91 mq, 86 mq escluse aree scoperte; Consistenza 5 vani	258,23	L'immobile è situato al secondo piano di un fabbricato ubicato in via Etna n. 19/C, Camporotondo Etneo (CT).



1.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E CONFINI

L'immobile è situato al secondo piano di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, ubicato in via Etna n. 19/C, Camporotondo Etneo (CT). L'immobile, adibito ad appartamento per civile abitazione, è composto da una cucina, un soggiorno, un disimpegno, un vano dedicato a servizi igienici e n. 2 vani letto. Sono presenti due balconi esterni (lato est e ovest), con ubicate altrettante verande, una per ogni balcone. L'immobile confina a nord con vano scala e appartamento di proprietà di terzi, a est con area su terrazza appartenente ad appartamento del piano terra, a sud con appartamento di proprietà di terzi e ad ovest con appartamento di proprietà di terzi e con area su terrazze di appartamenti di altre proprietà al piano terra.



Figura 1 Inquadramento satellitare Google Maps del fabbricato cui appartiene l'immobile aggredito



2. PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI**2.1 CORRETTEZZA DATI PIGNORAMENTO****Quesito 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 Immobiliare del 24/10/2022, repertorio n. 10067, e nella nota di trascrizione del Pignoramento stesso, (Presentazione n. 17 del 09/12/2022, al Registro Generale con n. 56338 e al Registro Particolare con n. 43212), corrispondono tra loro e sono corretti. In quest'ultimi non è specificato il civico dell'immobile, che, tuttavia, allo stato dei luoghi risulta essere il 19/C.

Tabella 2 Immobili soggetti a pignoramento

N. immobile	Descrizione	Note
1	Immobile per civile abitazione sito in via Etna n. 19/C, Camporotondo Etneo (CT), piano secondo, al NCEU fg. 1, part. 1911, sub. 11;	Numero civico non specificato nell'Atto Di Pignoramento e nella Nota di Trascrizione



2.2 VERIFICA QUOTA PROPRIETÀ

Quesito 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;

In base alle risultanze della certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 C.P.C., a firma del notaio Dott.ssa Maria Landolfo, acquisita dal sottoscritto nel fascicolo della procedura in oggetto, l'immobile aggredito al momento della trascrizione del pignoramento risultava di proprietà del debitore esecutato per la quota di 1/1, in separazione dei beni, a lui pervenuto per acquisto da precedenti proprietari, in virtù' di atto di compravendita a rogito del Notaio Sambataro Elio del 19/12/2008, rep. 11531/6013, trascritto presso la Conservatoria di Catania in data 22/12/2008 ai nn.76384/48030.



3. ASPETTI TECNICO AMMINISTRATIVI DEGLI IMMOBILI

3.1 VINCOLI ED ONERI

Nell'atto di compravendita, nella documentazione progettuale reperita all'ufficio tecnico comunale, oltre che da quanto accertato in sede di sopralluogo, non si evidenziano particolari vincoli influenti sulla determinazione del valore dell'immobile e sulla sua eventuale vendita finale.

3.2 VERIFICA PROVENIENZA DELLE PROPRIETÀ E CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Quesito 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;

In base alle risultanze della certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 C.P.C., a firma del notaio Dott.ssa Maria Landolfo, acquisita dal sottoscritto nel fascicolo della procedura in oggetto, l'immobile aggredito al momento della trascrizione del pignoramento risultava di proprietà del debitore esecutato per la quota di 1/1.

È stata verificata la continuità delle trascrizioni del ventennio antecedente alla data del pignoramento. Si rimanda alla relazione notarile (pagg. 1-2).



Quesito 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;*

Il sottoscritto, in data 06/03/2024, dopo aver visionato gli atti contenuti nel fascicolo del procedimento esecutivo, depositava telematicamente l'accettazione dell'incarico e il giuramento di rito sottoscritti. Ritenuto che ai sensi dell'ex art. 567 comma 2 del Codice civile, la documentazione era da ritenersi completa, si è proceduto all'istruzione della perizia.



3.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Quesito 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;

Per le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli si rimanda integralmente alla certificazione notarile (pag. 2), presente nel fascicolo della procedura in oggetto.

3.4 CONFORMITÀ DEI DATI CATASTALI

Quesito 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;*

Per quanto riguarda l'accertamento catastale, reperita tutta la documentazione, quale planimetria e visura storica catastale, oltre l'estratto di mappa, (allegato 3), si è provveduto alla verifica della regolarità catastale ed al riscontro diretto con i luoghi per il seguente immobile:

- Immobile per civile abitazione sito in via Etna n. 19/C, Camporotondo Etneo (CT), piano secondo, al NCEU fg. 1, part. 1911, sub. 11;

Relativamente all'immobile adibito a civile abitazione, tra lo stato di fatto (di cui si allega la planimetria ridisegnata all'allegato 5) e la planimetria catastale, si riscontrano delle difformità, da tenere in considerazione prima dell'eventuale vendita. Nello specifico è stato realizzato un tramezzo di divisione per dividere la cucina, originariamente pensata come unico ambiente. Adiacente alla cucina è stato ricavato un vano soggiorno. Questo risulta direttamente comunicante con la cucina attraverso la realizzazione di una porta scorrevole e di una finestra con vetrata per l'affaccio. Dal vano soggiorno si può accedere al disimpegno e da questo al w.c. e ai vani letto (denominati vano letto 1 e 2, rispettivamente con accesso ai balconi esterni dei lati ovest ed est). Il balcone lato est è anche raggiungibile dalla cucina. In entrambi i balconi sono state realizzate delle verande, le quali non risultano rappresentate nella planimetria catastale. Nel balcone del lato est, la veranda è di circa 5 mq, è accessibile direttamente dal vano letto denominato "vano letto 2" e si estende dall'inizio del balcone fino alla finestra esterna del w.c. (infisso esterno del w.c. compreso all'interno della veranda). Nel balcone del lato ovest, la veranda è di circa 1,5 mq e si estende dall'infisso esterno del vano letto denominato "vano letto 1" (infisso esterno non compreso all'interno della veranda), fino alla fine del balcone. In corrispondenza del disimpegno è stato ribassato il soffitto con del cartongesso allo scopo di ricavare un piccolo "sottotetto" con funzione di ripostiglio. Questo è visualizzabile dalla foto realizzata dal vano w.c. con inquadratura rivolta verso il disimpegno (foto 14, pag. 12 della documentazione fotografica riportata all'allegato 5).

Sia il tramezzo interno di divisione, che le strutture precarie adibite a verande edificate nei balconi devono essere regolarizzati e inseriti in planimetria catastale tramite un aggiornamento della planimetria stessa.

Le difformità evidenziate sono rappresentate graficamente nella planimetria riportata all'allegato 5.



3.5 DESTINAZIONE URBANISTICA

Quesito h):

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

L'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona B del Piano Regolatore Generale Comunale, P.R.G.C. del comune di Camporotondo Etneo. Si riportano di seguito lo stralcio del P.R.G.C. e la relativa legenda (Figura 2 e Figura 3).

La destinazione urbanistica è stata verificata presso l'ufficio tecnico comunale e tramite le tavole del P.R.G.C.. Data la saturazione della volumetria disponibile per la zona, non è possibile edificare ulteriormente L'immobile, inoltre, essendo ubicato al piano secondo non ha corti pertinenziali. È stato pertanto superfluo reperire un CDU.

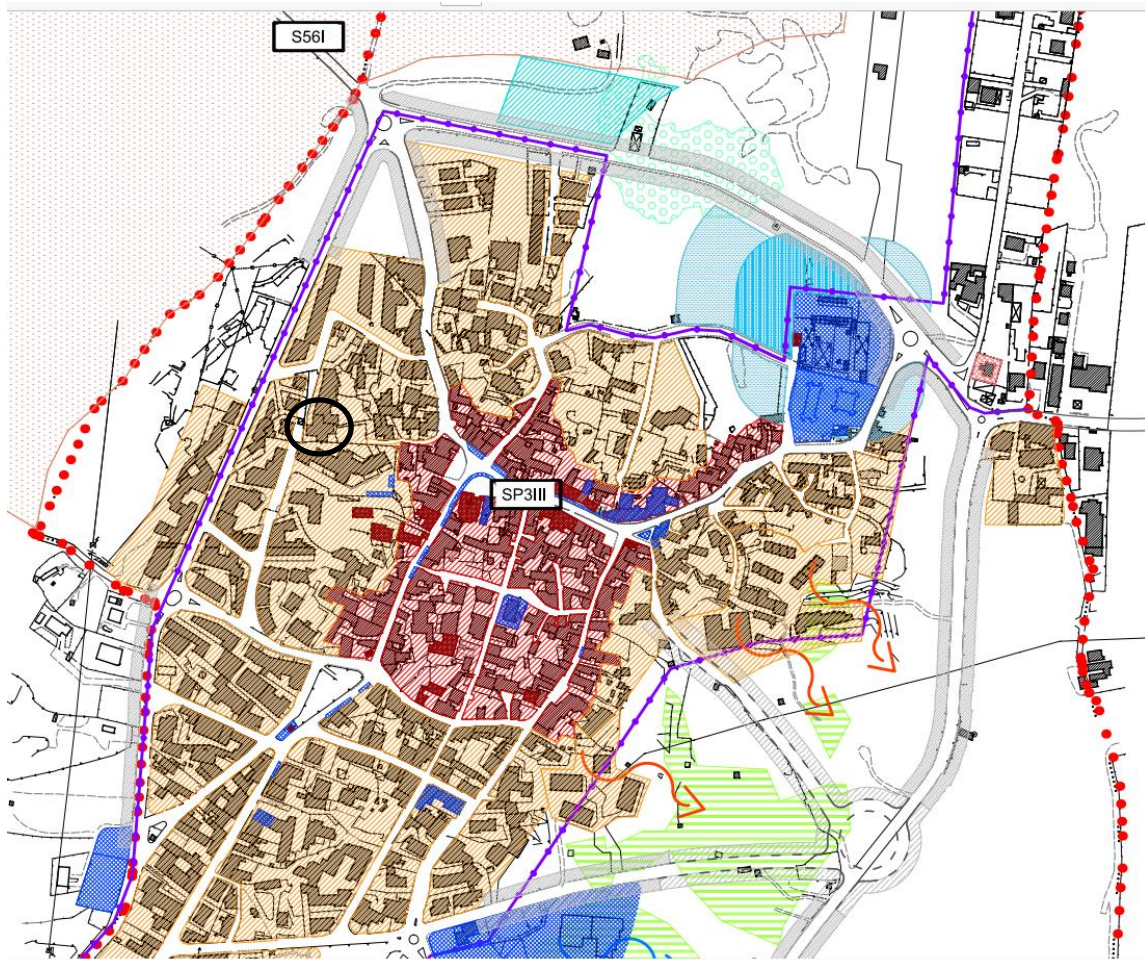














Figura 2 Stralcio P.R.G.C. zona immobile di interesse



LEGENDA - ZONIZZAZIONE**ZONIZZAZIONE**

-  Zona A
-  **Zona B**
-  Zona D
-  Attrezzature collettive e territoriali
-  Edifici soggetti a tutela
-  Espansione cimiteriale
-  Impianti comunali e attrezzature tecnologiche
-  Diretrici di espansione
-  Diretrici recupero standard
-  Verde attrezzato di progetto







INFRASTRUTTURE VIARIE

-  Ferrovia Circumetnea
-  Strade provinciali
-  Nuova viabilità

VINCOLI E FASCE DI RISPETTO




-  Vincolo pozzi ad uso idropotabile
-  Vincolo cimiteriale
-  Fascia di rispetto Ferrovia Circumetnea
-  Fascia di rispetto stradale - viabilità esistente
-  Fascia di rispetto stradale - nuova viabilità
-  Fascia di rispetto emergenze architettoniche

STUDIO AGRICOLO - FORESTALE

-  Agrumeti
-  Oliveti
-  Colture specializzate (art. 2 L.R. 71/78)
-  Boschi ai sensi dell'art. 4 L.R. 16/99 e s.m.i.
-  Fasce di rispetto boschivo
-  Atri boschi con superficie maggiore di 2.000 mq

PIANO DEI MATERIALI LAPIDEI DI PREGIO E DEI MATERIALI DA CAVA

(Regione Sicilia - D.P. n. 19 Serv. 57/S.G., 3 febbraio 2018)

-  Aree di coltivazione
-  Aree di primo livello
-  Cave cessate e/o dismesse

PERIMETRAZIONI





-  Confine comunale
-  Insediamenti produttivi - Area industriale/artigianale
-  Area periferica smembrata
-  Centro abitato ai sensi del codice della strada

Figura 3 Stralcio legenda P.R.G.C.

3.6 REGOLARITÀ URBANISTICA

Quesito i):

accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

L'immobile oggetto di pignoramento, ubicato al piano secondo di un fabbricato, è stato edificato tramite Concessione Edilizia n. 4021 del 15/04/2005 (Pratica Edile n. 4/2004), rilasciata dal Comune di Camporotondo Etneo. In data 01/04/2011, a seguito di alcune non conformità nel locale sottotetto, inserite in un precedente verbale di accertamento del 04/08/2009 da parte del Comando della Polizia Municipale, è stato dichiarato da parte del richiedente la concessione di aver effettuato i lavori edili di ripristino. Venivano, a tal fine, presentate dallo stesso, a corredo della suddetta dichiarazione, in data 16/03/2011 e 01/04/2011, una Perizia Giurata a firma di un tecnico abilitato e le nuove tavole integrative al precedente progetto. Effettuato un sopralluogo con esito positivo in data 03/04/2012, con il quale sono state accertate la realizzazione delle opere di ripristino e la conformità della copertura al progetto originario, in data 02/05/2012, con nota n. 4142, veniva rilasciata Autorizzazione di Abitabilità ed Agibilità e allo scarico alle varie unità immobiliari appartenenti al fabbricato (tra cui l'unità immobiliare di interesse). La documentazione di progetto anzi detta è stata reperita dallo scrivente e riportata all'allegato 4 della documentazione depositata nel fascicolo telematico della procedura.

Tra lo stato di fatto (di cui si allega la planimetria ridisegnata all'allegato 5) e la planimetria di progetto aggiornata al 2011, si riscontrano delle difformità da tenere in considerazione prima dell'eventuale vendita. Nello specifico è stato realizzato un tramezzo di divisione per dividere la cucina, originariamente pensata come unico ambiente. Adiacente alla cucina è stato ricavato un vano soggiorno. Questo risulta direttamente comunicante con la cucina attraverso la realizzazione di una porta scorrevole e di una finestra con vetrata per l'affaccio. Dal vano soggiorno si può accedere al disimpegno e da questo al w.c. e ai vani letto (denominati vano letto 1 e 2, rispettivamente con accesso ai balconi esterni dei lati ovest ed est). Il balcone lato est è anche raggiungibile dalla cucina. In entrambi i balconi sono state realizzate delle verande, le quali non risultano rappresentate nella planimetria di progetto. Nel balcone del lato est, la veranda è di circa 5 mq, è accessibile direttamente dal vano letto denominato "vano letto 2" e si estende dall'inizio del balcone fino al filo della finestra esterna del w.c., (infixo esterno compreso all'interno della veranda). Nel balcone del lato ovest, la veranda è di circa 1,5 mq e si estende dall'infixo esterno del vano letto denominato "vano letto 1" (infixo esterno non compreso nella veranda), fino alla fine del balcone. In corrispondenza del disimpegno è stato ribassato il soffitto con del cartongesso allo scopo di ricavare un piccolo "sottotetto" con funzione di ripostiglio. Questo è visualizzabile dalla foto realizzata da vano w.c. con inquadratura in direzione del disimpegno (foto 14, pag. 12 della documentazione fotografica riportata all'allegato 5).

Sia il tramezzo interno di divisione, che le strutture precarie adibite a verande edificate nei balconi devono essere regolarizzati tramite una CILA tardiva ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4/2003 (opere interne), con corresponsione dei diritti di segreteria (50 € circa) e degli oneri per la copertura di balconi pari a 25 €/mq, oltre eventuale sanzione pecuniaria da stabilire in altra sede.

Rispetto la planimetria originariamente presentata con la prima richiesta di edificazione prot. n. 1501 del 13/02/2004, il tramezzo di divisione tra l'unità immobiliare e altra proprietà di terzi (lato nord), risultava allo stato dei luoghi leggermente più "avanzato" verso l'esterno (oltre la linea



del portone di ingresso all'immobile, formando così, con la porzione di tramezzo dove era ricavato l'ingresso, una "risega"). Tale avanzamento ha comportato, oltre l'evidenza della "risega", un lieve aumento della superficie utile dell'unità immobiliare di interesse a discapito, dell'altra unità immobiliare proprietà di terzi. Tale difformità è stata "corretta" con la presentazione degli elaborati grafici integrativi del 16/03/2011, nei quali il tramezzo risulta "avanzato" verso l'esterno, conformemente a quanto ravvisato dallo scrivente sui luoghi e risulta invece tratteggiato il precedente andamento lineare del tramezzo come da progetto del 2004. In quest'ultimo, inoltre, era prevista la realizzazione di un vano ascensore di collegamento ai piani. Nelle planimetrie aggiornate del 2011 non è stato più previsto il locale ascensore. Allo stato dei luoghi, conformemente alle ultime planimetrie del 2011 non è stata ravvisata la presenza dell'impianto ascensore. I piani sono raggiungibili, pertanto, unicamente dalle scale interne di collegamento.

La documentazione di progetto aggiornata, per come precedentemente detto, è stata reperita dallo scrivente e riportata all'allegato 4.

Le difformità evidenziate all'interno dell'unità immobiliare oggetto di studio sono rappresentate graficamente nella planimetria riportata all'allegato 5.



Quesito 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^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01 , chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003 ,indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

Per quanto riguarda la sanabilità di opere abusive si valutano le varie ipotesi, ai sensi delle sanatorie legiferate nel corso degli anni:

- Ipotesi di sanabilità ai sensi della Sanatoria 47/85;
- Ipotesi di sanabilità ai sensi della Sanatoria 724/94;
- Ipotesi di sanabilità ai sensi della Sanatoria 326/03.

L'art. 40 comma 6 della legge 47/85 stabilisce che gli immobili trasferiti mediante procedure esecutive, laddove ne abbiano necessità, sono comunque sanabili (presentando istanza entro 120 giorni dal Decreto di trasferimento del Giudice) purché le ragioni del credito siano anteriori alla data di entrata in vigore della legge (nel caso specifico al 28.02.1985). Tale articolo può considerarsi ripreso dalle due leggi successive sul condono edilizio: la 724/94 del 23/12/1994 e la 326/03 del 24/11/2003. Le ragioni del credito ai sensi delle due nuove leggi di condono edilizio dovrebbero pertanto esistere prima del 23/12/1994 (per la 724/94) e del 24/11/2003 (per la 326/03).

Oltre le ragioni del credito, le opere abusive devono essere realizzate anteriormente al termine indicato dalla legge a cui ci si riferisce e sanabili in base a quest'ultima.

In conclusione, ai fini della valutazione della sanabilità degli abusi edilizi, occorre che si verifichino le seguenti due condizioni:

- la data delle ragioni del credito per cui si interviene deve essere antecedente alla Legge di Sanatoria di riferimento;
- la data di ultimazione dell'opera abusiva deve essere antecedente alla Legge di Sanatoria di riferimento.

Nel caso specifico l'immobile non è abusivo. Le sole difformità evidenziate sono sanabili, per come comunicato dall'ufficio tecnico comunale, tramite l'istruzione di pratiche edilizie da presentare presso l'ufficio tecnico comunale e catastali da presentare al catasto del territorio.



3.7 DISPONIBILITÀ DEI BENI

Quesito 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).

Al momento dell'accesso ai luoghi da parte del CTU, sul posto si è fatta trovare la moglie del debitore esecutato. Quest'ultimo, a causa di un'ordinanza del Giudice relativamente ad una pratica di separazione in atto, non abita l'immobile.

L'immobile è di proprietà interamente del debitore esecutato giusto atto di compravendita a rogito del Notaio Sambataro Elio del 19/12/2008, rep. 11531/6013, trascritto presso la Conservatoria di Catania in data 22/12/2008 ai nn.76384/48030.

L'atto di proprietà dell'immobile è stato reperito dallo scrivente e riportato all'allegato 6 della presente relazione.



4. DESCRIZIONE IMMOBILI

4.1 DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI E DELLA ZONA

Quesito I):

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;

L'immobile è situato al secondo piano di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, ubicato in via Etna n. 19/C, Camporotondo Etneo (CT). L'immobile, adibito ad appartamento per civile abitazione, è composto da una cucina, un soggiorno, un disimpegno, un vano dedicato a servizi igienici e n. 2 vani letto. Sono presenti due balconi esterni (lato est e ovest), con ubicate altrettante verande, una per ogni balcone. L'immobile confina a nord con vano scala e appartamento di proprietà di terzi, a est con area su terrazza appartenente ad appartamento del piano terra, a sud con appartamento di proprietà di terzi e ad ovest con appartamento di proprietà di terzi e con area su terrazze di appartamenti di altre proprietà al piano terra.

L'intero fabbricato è formato oltre che dalle tre elevazioni fuori terra adibite a unità immobiliari anche da un piano interrato adibito a garage. La struttura portante è in calcestruzzo armato con travi rovesce di fondazione, pilastri e travi aeree. I solai sono realizzati in latero-cemento. Le scale di collegamento ai vari piani sono anch'esse realizzate in calcestruzzo armato. Le tamponature esterne sono realizzate con una doppia fila di laterizi forati da 8 cm separate da una intercapedine isolante. I tramezzi interni sono realizzati da una sola fila di laterizi forati da 8 cm. La copertura dell'intero fabbricato è stata realizzata con tetto a falde avente struttura portante lignea e sovrastante manto di tegole.

Si accede all'immobile di interesse unicamente da una scala interna condominiale. All'interno dell'immobile sono presenti i seguenti vani:

- cucina (15 mq ca.);
- soggiorno (17,5 mq ca.);
- disimpegno (2,1 mq ca.);
- letto 1 (18,3 mq ca.);
- letto 2 (13 mq ca.);
- balcone ovest (3,8 mq, di cui circa 1,5 mq coperti a veranda);
- balcone est (9,6 mq, di cui circa 5 mq coperti a veranda).

Internamente la pavimentazione in piastrelle di ceramica è in un buono stato, così come i rivestimenti del bagno e lo strato di finitura degli intonaci interni e dei rivestimenti con carte da parati. Risulta particolarmente ammalorata la pittura del w.c., in quanto interessata presumibilmente da umidità. Esternamente la facciata realizzata con tonachina color arancio e la pavimentazione dei balconi esterni risultano anch'essi in un buono stato. I parapetti dei balconi sono realizzati in cemento e ferro battuto (ringhiere). Gli infissi esterni sono a battente, mentre le porte interne in



legno, tutte a battente ad eccezione della porta scorrevole di collegamento tra la cucina e il soggiorno. Anche la finestra di affaccio che divide quest'ultimi due ambienti ha una struttura scorrevole per l'apertura e chiusura.

I rapporti aeroilluminanti risultano essere rispettati.

Gli impianti elettrico ed idrico sono stati trovati funzionanti.

Il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria ACS avviene boiler elettrico, in quanto la caldaia non risultava funzionante. La stessa alimenterebbe anche l'impianto di riscaldamento con radiatori a parete. Nel vano letto denominato "vano letto 1" è presente un condizionatore con unità esterna.



4.2 CONSISTENZA COMMERCIALE

Per determinazione della superficie lorda ci si è avvalsi dei coefficienti di ragguaglio o percentuali per computare le misure, indicati nel D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo ed in particolare all'allegato C "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", cui fa riferimento l'Osservatorio Immobiliare, nonché come specificato nella norma "UNI 10750" dello stesso anno.

La superficie commerciale è stata pertanto determinata con un arrotondamento al metro quadrato comprendendo:

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Criteri per i gruppi "R" e "P"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
 - b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;
 - c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;
 - d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.
2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.
3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Criteri per il gruppo "T"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:



a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;

b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:

- del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);

- del 25 per cento se non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.

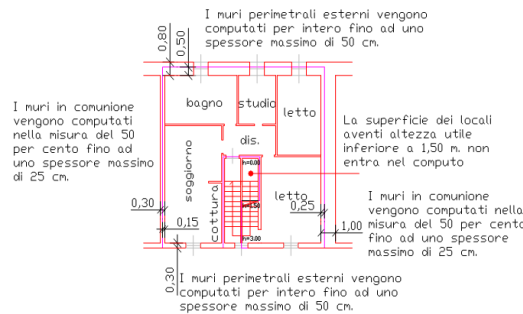


Tabella 3 Consistenza commerciale immobili

Tipologia	Piano	Destinazione	Superficie (mq)	Coefficiente di ragguglio (in base alle percentuali del D.P.R. 138/1998)	Superficie commerciale (mq)	Esposizione	Stato immobili
Immobile adibito per civile abitazione sito in via Etna n. 19/C, Camporotondo Etneo (CT)	Piano secondo	Cucina	17,35	1	17,35	est	Buono
		Soggiorno	19,34	1	19,34	-	Buono
		w.c.	5,87	1	5,87	est (ma con affaccio direttamente all'interno della veranda di copertura)	Sufficiente
		Disimpegno	2,38	1	2,38	-	Buono



Tipologia	Piano	Destinazione	Superficie (mq)	Coefficiente di ragguglio (in base alle percentuali del D.P.R. 138/1998)	Superficie commerciale (mq)	Esposizione	Stato immobili
		Letto 1	21,44	1	21,44	ovest	Buono
		Letto 2	15,64	1	15,64	est, (ma con affaccio direttamente all'interno della veranda di copertura)	Buono
		Balcone esterno lato ovest	4,42	0,3 fino a 25 mq, 0,1 per la parte eccedente	1,33	ovest	Buono
		Balcone esterno lato est	10,30	0,3 fino a 25 mq, 0,1 per la parte eccedente	3,09	est	Buono
TOTALE					86,44		

La superficie commerciale dell'immobile, compresi balconi esterni, è pari a 86,44 mq. Arrotondando all'unità intera immediatamente precedente o successiva, si considera una superficie complessiva pari a 86 mq. Data, tuttavia, la possibilità di qualche eventuale incertezza di misura durante il sopralluogo di dettaglio che può portare a variazioni delle superficie dell'ordine del mq, si precisa che la valutazione di stima immobiliare che si effettuerà è da considerarsi a corpo, poiché tra l'altro si tratta di rilievi e calcoli sommari che fanno esplicito riferimento alle dimensioni riportate nelle copie delle planimetrie catastali e dei disegni di progetto, solo in parte verificate in loco.

Eventuali variazioni nel calcolo delle superfici non modificheranno, pertanto, la valutazione finale del bene.



PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE IMMOBILI**5. SCOPO DELLA STIMA IMMOBILIARE****Quesito 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;***

Lo scopo della presente attività estimativa è quello di stimare il più probabile valore di mercato degli immobili. Tale stima viene effettuata a partire dalle seguenti ipotesi:

- Il bene oggetto di valutazione si presenta come bene unitario sotto l'aspetto della funzionalità;
- Il valore stimato del bene assume significato se lo stesso è scambiato nello stesso periodo nella quale è stato fatto il sopralluogo e la conseguente relazione peritale con stima del bene;
- La valutazione dell'immobile è da considerarsi a corpo, poiché si tratta di rilievi e calcoli sommari che fanno esplicito riferimento alle dimensioni riportate nelle copie delle planimetrie catastali e dei disegni di progetto, solo in parte verificate in loco. Eventuali variazioni nel calcolo della superficie non modificano pertanto la valutazione del bene.



6. CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA

L'elaborazione della stima ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimative applicabili, al fine di poter esprimere un giudizio di stima affidabile e il più vicino possibile al valore congruo, cioè al più probabile valore di mercato. Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare bisogna premettere che si tratta di determinare il valore congruo degli immobili, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di essere il punto di incontro tra domanda e offerta. Gli aspetti economici sotto i quali può essere inquadrato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia viene effettuata. Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato" da determinarsi alla data attuale.

La dottrina estimativa indica per la determinazione di detto valore due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione: il secondo diretto e sintetico, il secondo indiretto analitico. Il procedimento diretto e sintetico può trovare concreta attuazione secondo diversi procedimenti estimativi, fra i quali appare logico privilegiare per il caso in esame, quello del "confronto" con i prezzi unitari di beni analoghi od assimilabili. Per quanto riguarda i procedimenti indiretti analitici, il più noto è quello per "capitalizzazione dei redditi".

Sinteticamente, esso si articola nella capitalizzazione iniziale, al saggio di fruttuosità indicato dal mercato, dei redditi ordinari futuri che si prevede possano essere ricavati dal bene oggetto di stima in un libero mercato. Le analisi di mercato, pertanto, sono state indirizzate verso tutte quelle fonti informative capaci di fornire elementi utili alla formazione di tale scala, quali ad esempio dati storici riguardanti valutazioni o alienazioni effettuate in questa zona per immobili simili, offerte di vendita desunte da pubblicazioni specializzate (pubblicazioni internet), listini di mercato ecc. I dati economici ricavati da queste diverse fonti sono stati poi opportunamente omogeneizzati, attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi su ciascun dato elementare, al fine di adeguarli alle caratteristiche generali dell'immobile oggetto della stima.

Il processo di ponderazione dei prezzi viene eseguito mediante coefficienti il cui valore può essere:

- minore di uno nel caso le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima siano inferiori al bene di riferimento
- maggiore di uno nel caso in cui il manufatto da stimare presenti caratteristiche superiori al bene di riferimento

L'effetto combinato di più coefficienti dà luogo al coefficiente di ponderazione sintetico (K_{glob}). Le caratteristiche che sono oggetto di ponderazione riguardano le caratteristiche posizionali estrinseche che considerano la localizzazione dell'immobile, le caratteristiche posizionali intrinseche che considerano la panoramicità e vista di cui beneficiano gli immobili ed infine le caratteristiche intrinseche, che considerano la tipologia, lo stato manutentivo, le pertinenze ecc. I risultati di queste operazioni, sono stati infine confrontati e opportunamente mediati.



7. FONTI DOCUMENTALI

Per l'elaborazione di questa stima, il sottoscritto ha reperito le informazioni necessarie come segue:

- stato manutentivo delle proprietà;
- informazioni relative a, superfici degli immobili, titoli di proprietà, riferimenti catastali, informazioni urbanistiche, caratteristiche degli ipotetici usi;
- prezzi richiesti per immobili in vendita: broker immobiliari, tecnici liberi professionisti, inserzioni pubblicitarie sul web.
- andamento del mercato immobiliare, indici di capitalizzazione e di correzione dei valori: broker immobiliari, Agenzia del Territorio, Nomisma.

8. CENNI SULLA CONGIUNTURA DEL MERCATO IMMOBILIARE

Le turbolenze finanziarie e il rallentamento economico registrato negli ultimi anni hanno avuto un impatto negativo sul settore degli immobili riducendone, a causa delle banche che non erogano i mutui, la domanda generale. Inoltre, i venditori non concedono sconti significativi per incentivare la chiusura delle trattative e di conseguenza il numero di transazioni è in brusco calo mentre i tempi di vendita, sono in notevole aumento, andando spesso oltre l'anno. Parallelamente alla situazione delle compravendite, anche i contratti di locazione recentemente stipulati registrano contrazioni significative rispetto ai valori di qualche anno fa.

In sostanza, la situazione attuale in Italia per gli immobili è sintetizzabile nei seguenti punti:

- gli immobili civili e commerciali disponibili sul mercato e non utilizzati sono in aumento;
- la domanda è in calo, sia per la crisi economica sia per il problema finanziario delle banche restie ad erogare crediti;
- i venditori spesso non accettano sconti significativi per chiudere le trattative, per cui i tempi di compravendita si allungano;
- nei casi in cui gli immobili devono essere necessariamente liquidati in breve tempo si registrano sconti significativi anche superiori al 50% del prezzo.

La presente perizia ha necessariamente tenuto conto di tali situazioni, che inevitabilmente hanno inciso in modo negativo sul giudizio di stima di seguito riportato.



9. DETERMINAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA

Nel seguente paragrafo verrà stimato l'immobile, a partire da un procedimento diretto e sintetico basato sul metodo del confronto.

Successivamente si procederà alla stima dell'immobile con un procedimento indiretto - analitico basato sulla capitalizzazione dei redditi.

9.1 STIMA IMMOBILI (Procedimento diretto - sintetico basato sul metodo del confronto)**Analisi di mercato: (Immobile adibito ad appartamento per civile abitazione)**

Si rilevano diverse inserzioni di vendita tra vari siti di agenzie immobiliari e annunci presso bacheche di locali pubblici. (Tabella 4).

Tabella 4 Immobili in vendita

IMMOBILI IN VENDITA COMPARABILI						
N. immobile	Tipologia	Localizzazione (vie e piazze nelle vicinanze dell'immobile, presso il comune di Camporotondo Etneo (CT))	Stato manutentivo	Prezzo d'offerta (€)	Superficie (mq)	Prezzo unitario (€/mq)
1	Immobile adibito ad appartamento per civile abitazione	via G. Paolo XXIII	Buono	129.000,00	92	1.402,17
2	Immobile adibito ad appartamento per civile abitazione	via Belpasso	Buono	130.000,00	100	1.300,00
3	Immobile adibito ad appartamento per civile abitazione	via Corsaro	Buono	155.000,00	148	1.047,30
4	Immobile adibito ad appartamento per civile abitazione	via Corsaro	Buono	130.000,00	110	1.181,82
5	Immobile adibito ad appartamento per civile abitazione	via Corsaro	Discreto	239.000,00	287	832,75
6	Immobile adibito ad appartamento per civile abitazione	via G. Paolo XXIII	Discreto	70.000,00	85	823,53
7	Immobile adibito ad appartamento per civile abitazione	vico Gallo	Discreto	105.000,00	120	875,00



IMMOBILI IN VENDITA COMPARABILI						
N. immobile	Tipologia	Localizzazione (vie e piazze nelle vicinanze dell'immobile, presso il comune di Camporotondo Etneo (CT))	Stato manutentivo	Prezzo d'offerta (€)	Superficie (mq)	Prezzo unitario (€/mq)
8	Immobile adibito ad appartamento per civile abitazione	via Corsaro	Buono	121.000,00	120	1.008,33
9	Immobile adibito ad appartamento per civile abitazione	via G. Paolo XXIII	Ottimo	168.000,00	95	1.768,42
10	Immobile adibito ad appartamento per civile abitazione	vico Gallo	Buono	85.000,00	80	1.062,50
11	Immobile adibito ad appartamento per civile abitazione	via Corsaro	Discreto	103.000,00	122	844,26
12	Immobile adibito ad appartamento per civile abitazione	via Corsaro	Ottimo	175.000,00	117	1.495,73
13	Immobile adibito ad appartamento per civile abitazione	via Etna	Buono	130.000,00	100	1.300,00
14	Immobile adibito ad appartamento per civile abitazione	via Calvario	Buono	125.000,00	90	1.388,89
15	Immobile adibito ad appartamento per civile abitazione	via Padre Pio	Discreto	85.000,00	100	850,00
16	Immobile adibito ad appartamento per civile abitazione	via G. Paolo XXIII	Buono	85.000,00	65	1.307,69
17	Immobile adibito ad appartamento per civile abitazione	via Calvario	Discreto	120.000,00	166	722,89



IMMOBILI IN VENDITA COMPARABILI						
N. immobile	Tipologia	Localizzazione (vie e piazze nelle vicinanze dell'immobile, presso il comune di Camporotondo Etneo (CT))	Stato manutentivo	Prezzo d'offerta (€)	Superficie (mq)	Prezzo unitario (€/mq)
18	Immobile adibito ad appartamento per civile abitazione	via Calvario	Buono	119.000,00	86	1.383,72
19	Immobile adibito ad appartamento per civile abitazione	p.zza S. Antonio Abate	Buono	109.000,00	85	1.282,35
20	Immobile adibito ad appartamento per civile abitazione	p.zza S. Antonio Abate	Buono	98.000,00	85	1.152,94
21	Immobile adibito ad appartamento per civile abitazione	via G. Paolo XXIII	Discreto	130.000,00	132	984,85
22	Immobile adibito ad appartamento per civile abitazione	via G. Paolo XXIII	Buono	92.000,00	74	1.243,24
23	Immobile adibito ad appartamento per civile abitazione	via Belpasso	Buono	130.000,00	105	1.238,10
24	Immobile adibito ad appartamento per civile abitazione	via G. Paolo XXIII	Buono	129.000,00	100	1.290,00
Prezzo medio unitario						1.157,77
Prezzo medio unitario raggugliato all'alea di contrattazione (16%)						972,53

Il valore delle inserzioni verrà raggugliato con l'alea di contrattazione, ovvero il divario tra prezzo di offerta e valore finale di vendita. Tale divario è calcolato in percentuale per le grandi città italiane, da appositi studi statistici NOMISMA.

Nel caso specifico per immobili di tipologia simile all'immobile di riferimento, si può considerare un'alea di contrattazione pari al 16%.



Banca data delle quotazioni immobiliari

Dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI), è possibile visualizzare dei valori di mercato per il secondo semestre dell'anno solare 2023. Tali valori pubblicati dall'OMI dell'Agenzia del Territorio sono riportati in Figura 4.

**Figura 4 Valori mercato immobiliare zona centrale, Camporotondo Etneo (CT)
(OMI 2023, II semestre)**

Valori OMI 2023/2

Comune CAMPOROTONDO ETNEO
Zona OMI B1/Centrale/NUCLEO STORICO : VIE ROMA - A.DIAZ - ZARA - GARIBALDI

		Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	650	950	
Abitazioni di tipo economico	Normale	450	650	
Autorimesse	Normale	450	670	
Box	Normale	600	900	
Laboratori	Normale	450	750	
Magazzini	Normale	360	540	
Negozi	Ottimo	650	1.100	
Uffici	Normale	650	950	
Ville e villini	Normale	850	1.200	

Dalle pubblicazioni OMI, deriva un valore massimo $V_{MAX} = 950,00 \text{ €/mq}$, ed un valore minimo $V_{MIN} = 650,00 \text{ €/mq}$. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto le quotazioni non si riferiscono ad immobili di particolare pregio o degrado, o con caratteristiche comunque non ordinarie rispetto la tipologia edilizia della zona.

Agenzie immobiliari

Dalle indagini eseguite presso alcune agenzie immobiliari, per gli immobili della zona si è risaliti ad un valore di mercato compreso tra **800,00 €/mq** e **1.300,00 €/mq**.

Dai valori sopra riportati, derivanti dalle offerte di vendita ragguagliate ad un'alea di contrattazione, dalla Banca Dati dell'OMI, e da indagini presso agenzie immobiliari, si può ricavare il valore medio di stima:

$$V_m = \frac{(972,53 + 650,00 + 950,00 + 800,00 + 1.300,00) \frac{\text{€}}{\text{mq}}}{5} = 934,51 \frac{\text{€}}{\text{mq}}$$



Determinazione del valore unitario dell'immobile:

Il valore medio di stima V_m ricavato precedentemente verrà moltiplicato per un coefficiente di merito K_{glob} specifico per le caratteristiche dell'immobile in esame.

$$V_{finale} = V_{mp} * m_q = \text{Valore finale di stima dell'immobile}$$

con:

- $V_{mp} = V_m * K_{glob} = \text{Valore medio ponderato con coefficiente di merito}$
- $V_m = \text{Valore medio ricavato da indagini di mercato}$
- $K_{glob} = \text{Coefficiente di merito ricavato da coefficienti correttivi}$

È necessario, pertanto, tenere conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, quali le finiture, lo stato di manutenzione e conservazione, le caratteristiche igieniche ed estetiche, l'esposizione, la distribuzione interna e le dimensioni nel contesto zonale e la condizione generale dell'immobile stesso. Da queste condizioni si ricavano i coefficienti correttivi (Tabella 5), per comparazione dei vari parametri formativi:

- parametro zonale, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile da una serie di caratteristiche quali l'ubicazione, l'utenza, la posizione;
- parametro costruttivo, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile dalle caratteristiche strutturali, di finitura, dall'impiantistica e dalla vetustà della stessa;
- parametro funzionale, inteso nel senso della fruizione degli spazi interni ed esterni dell'immobile;
- parametro di trasformazione, inteso nel senso di una potenzialità d'uso diversa;
- parametro urbanistico, inteso nel senso del rispetto della normativa vigente;
- parametro di parcheggio e viabilità, inteso nel senso di accessibilità all'immobile;
- parametro giuridico, inteso come adeguamento alle leggi 46/90 (impianti tecnici), L. 64, (costruzione in zone sismiche), rispondenza catastale dello stato di fatto, leggi 1150/42 e 10/78 (licenze e concessioni edilizie) L.R. 37/85 e L. 47/85, L. 494/96 e D.lgs. 626/94;
- parametro conservativo e manutentivo, inteso come parametro di riferimento alla data di costruzione, allo stato di conservazione dello stesso, ai processi di carbonatazione delle armature ferrose, alle infiltrazioni di umidità ed alla risalita di questa;
- parametro tecnologico, inteso nel senso di qualificazione conferita all'immobile dalle utenze tecnologiche, alcune delle quali all'avanguardia, altre nella media.



Tabella 5 Coefficienti correttivi

COEFFICIENTI CORRETTIVI (APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE)	
<p>Comparazione di parametri zionali Kz L'ubicazione zonale, l'aereazione, la luminosità, la funzionalità della rete viaria, sono ritenute buone. Le potenzialità dei servizi sono soddisfacenti. Tali caratteristiche, comparate ad un immobile medio ideale di riferimento, possono essere definite con l'applicazione di un coefficiente incrementale pari a:</p>	Kz = 1,00
<p>Comparazione di parametri costruttivi Kc0</p> <ul style="list-style-type: none"> • muratura portante coeff. 1,00; • telaio in calcestruzzo armato coeff. 0,90; • telaio in acciaio coeff. 1,10; • mista coeff. 0,70; • pannelli prefabbricati coeff. 1,00. <p>Strutturale Kc1: sono assenti lesioni e fessurazioni significative delle componenti strutturali.</p> <p>Di finitura Kc2: finiture interne ed esterne complessivamente buone.</p> <p>Impiantistico Kc3: impianto elettrico, idrico e riscaldamento funzionanti.</p> <p>• Vetusta' fisica Kc4:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fabbricato < di 6 anni coeff. 1,10 • Fabbricato da 6 a 20 anni coeff. 1,00 • Fabbricato da 21 a 50 anni coeff. 0,90 • Fabbricato > di 50 anni coeff. 0,80 	Kc0 = 0,90 Kc1 = 1,00 Kc2 = 1,00 Kc3 = 1,00 Kc4 = 1,00
<p>Comparazione di parametri funzionali Kf</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ottime coeff. 1,00 • Buone coeff. 0,95 • Mediocri coeff. 0,80 • Scadenti coeff. 0,70 <p>In termini di razionale fruizione dell'immobile, considerata la tipologia distributiva interna (le dimensioni, la consistenza, la posizione), si considera un coefficiente pari a:</p>	Kf = 1,00
<p>Comparazione di parametri di trasformazione Kt</p> <ul style="list-style-type: none"> • Totale coeff. 1,00 • Parziale coeff. 0,90 • Nulla coeff. 0,80. <p>L'immobile in base alle dimensioni ed alla distribuzione interna è ben utilizzato.</p>	Kt = 1,00
<p>Comparazione di parametri urbanistici Kurb Definito dalla tipologia zonale consentita dalle Norme tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune, detto insieme</p>	Kurb = 1,00



COEFFICIENTI CORRETTIVI (APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE)	
di caratteristiche, in termini di comparazione a quelle connotanti un immobile ideale di riferimento medio, può essere definito con applicazione di un coefficiente pari a:	
<p>Comparazione caratteristiche intrinseche ed estrinseche di accessibilità (viabilità, comodità di parcheggio, fruibilità della zona, etc.) Kacc</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ottime coeff. 1,10 • Medie coeff. 1,05 • Mediocri coeff. 0,90 • Scadenti coeff. 0,60 <p>Zona con caratteristiche intrinseche ed estrinseche medie</p>	Kacc = 1,05
<p>Comparazione del parametro giuridico Kgiur</p> <p>Tenuto conto che l'immobile è dotato di concessione edilizia e abitabilità, anche se devono essere regolarizzate delle piccole difformità rispetto lo stato di progetto e catastale:</p>	Kgiur = 1,00
<p>Comparazione di parametri conservativi e manutentivi Kcm</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ottimo coeff. 1,10 • Buone coeff. 1,00 • Medie coeff. 0,90 • Scadenti coeff. 0,80 <p>Tenendo conto dello stato generale di conservazione e manutenzione sia dell'esterno che dell'interno, si considera un coefficiente pari a:</p>	Kcm = 1,00
<p>Comparazione del parametro tecnologico Ktecn</p> <p>Il parametro in esame è definito riferendosi alla comparazione con un immobile medio ideale di riferimento.</p> <p>Coefficiente pari a:</p>	Ktecn = 1,00
<p>Coefficiente di merito Kglob</p> <p>Dal prodotto dei valori riferiti ai coefficienti su riportati scaturisce il coefficiente di merito Kglob dell'immobile che costituisce termine di comparazione globale delle caratteristiche dell'immobile in esame con quello di un immobile simile, dotato di qualità identificabili in termini di media statistica ed assunto quale riferimento ideale.</p> <p>Kglob=Kz*Kc0*Kc1*Kc2*Kc3*Kc4 *Kf*Kt*Kurb*Kacc*Kgiur*Kcm*Ktecn</p>	Kglob= 0,95



L'analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile adibito ad abitazione in villino per civile abitazione, hanno portato alla determinazione di un coefficiente $K_{glob} = 0,95$ per cui si ha:

- Valore medio unitario:

$$V_m = 934,51 \frac{\text{€}}{mq}$$

- Valore medio unitario ponderato

$$V_{mp} = V_m * K_{glob} = 934,51 \frac{\text{€}}{mq} * 0,95 = 887,78 \frac{\text{€}}{mq}$$

Tenuto conto dello scenario del mercato immobiliare attuale, considerando quanto espresso nei capitoli precedenti sull'andamento attuale dei prezzi del mercato in generale e territoriale, e considerate le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado di finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, anche rispetto a molte altre unità immobiliari della zona, si ritiene congruo adottare, per la stima sintetica dell'immobile, il valore medio ponderato prima determinato.

Né deriva pertanto che il valore finale di stima sintetica dell'immobile è:

$$V_{finale} = V_{mp} * mq = 887,78 \frac{\text{€}}{mq} * 86,00 mq = 76.349,09 \text{ €}$$



9.2 STIMA IMMOBILI (Procedimento indiretto - analitico basato sul metodo della capitalizzazione dei redditi)

Il procedimento di stima indiretto – analitico parte dal presupposto economico che esiste un'equivalenza tra il valore patrimoniale di un bene e il reddito che lo stesso è in grado di dispiegare; quindi, con questo procedimento si calcola il valore di mercato in funzione del reddito annuale dell'immobile che viene diviso per un opportuno saggio di capitalizzazione. Il saggio di capitalizzazione è un parametro che riflette sia il prezzo d'uso del capitale impiegato nell'acquisto del bene economico, sia il livello di rischio connesso all'investimento immobiliare. Il procedimento di stima di tipo analitico ricostruttivo prende dunque il nome di capitalizzazione dei redditi.

Si è innanzi tutto stimato il valore del reddito annuale lordo dispiegato dall'immobile (sempre tenendo conto della teoria dell'ordinarietà), calcolandolo come somma di dodici mensilità annuali;

Si è proceduto con la determinazione e quantificazione delle spese in detrazione contenute nel reddito lordo e una volta individuate queste ultime si è poi calcolato il reddito annuale netto come semplice differenza tra il reddito annuale lordo e le spese;

Si è proseguito con la stima del saggio di capitalizzazione ordinario relativo alla zona in cui il bene è collocato, attraverso un procedimento di tipo analitico il quale partendo da un valore del saggio netto desunto da fonti indirette opera attraverso l'apporto di aggiunte e/o detrazioni al saggio medio in funzione delle varie caratteristiche dell'immobile (caratteristiche posizionali estrinseche, caratteristiche posizionali intrinseche, caratteristiche intrinseche, caratteristiche produttive).

Appartamento per civile abitazione:

Di seguito (Figura 5) viene riportata la tabella con i valori di locazione minimi e massimi relativi ai beni immobili situati nella zona in esame, forniti da fonti indirette (Agenzia del Territorio).

**Figura 5 Valori mercato immobiliare zona centrale, Camporotondo Etneo (CT)
(OMI 2023, II semestre)**

Valori OMI 2023/2			
Comune	CAMPOROTONDO ETNEO		
Zona OMI	B1/Centrale/NUCLEO STORICO : VIE ROMA - A.DIAZ - ZARA - GARIBALDI		
Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	2,4	3,6
Abitazioni di tipo economico	Normale	1,6	2,4
Autorimesse	Normale	1,9	2,8
Box	Normale	2,6	3,9
Laboratori	Normale	2,7	4,3
Magazzini	Normale	1,8	2,8
Negozi	Ottimo	4,3	7,6
Uffici	Normale	2,9	4,3
Ville e villini	Normale	2,9	4,2



Mediando con i valori reperiti dalle fonti dirette, quali i dati provenienti dalle inserzioni immobiliari e dalle Agenzie Immobiliari, si sceglie un valore di locazione di 3,54 €/mq x mese. Da questi valori è stato possibile desumere il valore del reddito lordo ordinario dispiegato dall'immobile, considerando il valore medio tra i canoni di locazione (*mensili*) e successivamente moltiplicandolo dodici volte per ottenere il reddito annuale lordo.

Reddito lordo mensile:

$$R_{lm} = V_{locaz.med.} * mq = 3,54 \frac{\text{€}}{mq * mese} * 86,00 mq = \mathbf{304,44 \frac{\text{€}}{mese}}$$

Reddito lordo annuale:

$$R_{la} = R_{lm} * N.mesi = 304,44 \frac{\text{€}}{mese} * 12 mesi = \mathbf{3.653,28 \text{ €}}$$

Per quanto riguarda il calcolo delle spese in detrazione si è fatto riferimento a qualche percentuale suggerita da Almerico Realfonzo e altri.

Le spese in detrazione hanno un'incidenza variabile intorno al 35 - 40%, considerato anche l'attuale periodo storico.

Tabella 6 Spese in detrazione

SPESE IN DETRAZIONE	
Manutenzione	3,5 %
Servizi	2,0 %
Inesigibilità	1,0 %
Assicurazioni	0,5 %
Ammortamento	0,5 %
Amministrazione	0,5 %
Imposte	27,0 %
TOTALE	35,0 %

Considerando tali spese, il **reddito netto mensile** ed il **reddito netto annuale** si riducono a:

$$R_{nm} = R_{lm} - (R_{lm} * 0,35) = \mathbf{197,89 \frac{\text{€}}{mese}}$$

$$R_{na} = R_{nm} * N.mesi = 197,89 \frac{\text{€}}{mese} * 12 mesi = \mathbf{2.374,63 \text{ €}}$$

Stima del tasso di capitalizzazione

Il saggio di capitalizzazione è stato ricavato attraverso un metodo indiretto. Esso si determina adottando un saggio medio in relazione a centri di piccola dimensione e correggendo lo stesso mediante variazioni in aumento o in diminuzione valide per l'immobile nel suo complesso (Tabella 7).



**Tabella 7 Aggiunte e Detrazioni per la determinazione del Saggio di Capitalizzazione
(Orefice)**

CARATTERISTICHE CHE INTERVENGONO SULLA DEFINIZIONE DELLO SPECIFICO SAGGIO	% PROPOSTE	% AGGIUNTE	% DETRAZIONI	MOTIVAZIONI
Caratteristiche posizionali estrinseche				
Centralità dell'immobile rispetto al centro urbano Livello di collegamento e dei servizi	± 0,22 %	+ 0,00 %	- 0,16 %	L'immobile è sito in via Etna n. 19/C, Camporotondo, non lontano da vie principali e fermate mezzi pubblici.
Presenza di attrezzature collettive	± 0,28 %	+ 0,00 %	- 0,00 %	Presenza di attrezzature collettive nel centro abitato non molto distanti.
Qualificazione dell'ambiente esterno, idoneità insediativa e previsioni di miglioramenti ambiente	± 0,18 %	+ 0,00 %	- 0,09 %	Mediamente buono l'ambiente esterno, l'idoneità insediativa e le previsioni di miglioramenti dell'ambiente
Livello di inquinamento ambientale	± 0,80 %	+ 0,00 %	- 0,40 %	L'immobile è in una zona periferica, il livello di inquinamento ambientale non è elevato e vi è una buona presenza di spazi a verde.
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	± 0,60 %	+ 0,00 %	- 0,30 %	Buona possibilità di spazi pubblici nelle immediate vicinanze direttamente su strada.
Caratteristiche posizionali intrinseche				
Caratteristica di panoramicità	± 0,36 %	+ 0,00 %	- 0,00 %	L'immobile in oggetto ha sufficiente panoramicità.



CARATTERISTICHE CHE INTERVENGONO SULLA DEFINIZIONE DELLO SPECIFICO SAGGIO	% PROPOSTE	% AGGIUNTE	% DETRAZIONI	MOTIVAZIONI
Caratteristiche di prospicenza e luminosità	± 0,20 %	+ 0,00 %	- 0,10 %	L'immobile in oggetto ha buone caratteristiche di prospicenza e luminosità naturale.
Quota rispetto al piano stradale	± 0,08 %	+ 0,00 %	- 0,04 %	L'immobile è sito al piano secondo.
Dimensioni subordinate o superordinate spazi coperti o scoperti	± 0,06 %	+ 0,00 %	- 0,06 %	Presenza di superfici accessorie tra il 15% e il 30% in relazione alla superficie commerciale dell'immobile
Caratteristiche intrinseche				
Grado di rifinitura interna ed esterna Livello tecnologico e di efficienza dei servizi	± 0,16 %	+ 0,00 %	- 0,11 %	Grado di rifinitura interna ed esterna buoni e grado tecnologico complessivamente buono.
Necessità di manutenzione ordin. e straord.	± 0,12 %	+ 0,00 %	- 0,05 %	Non vi sono particolari necessità di manutenzioni.
Sicurezza strutturale, età dell'edificio	± 0,10 %	+ 0,00 %	- 0,04 %	L'immobile ha quasi 20 anni dall'inizio dell'edificazione.
Eventuale possibilità di dilazione nei pagamenti e Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	± 0,10 %	+ 0,00 %	- 0,02 %	Soluzioni da 80 mq a 90 mq (considerando solo abitazione per civile abitazione).
TOTALE		+ 0,00%	- 1,37 %	



Tali aggiustamenti tengono conto delle particolari caratteristiche dell'immobile da stimare. Partendo da un saggio medio $r_m = 4,00\%$, otteniamo: $r_m = 4,00\% + 0,00 - 1,37\% = 2,63\%$. Il valore dell'immobile per capitalizzazione risulta essere:

$$V = \frac{R_{na}}{r_m} = \frac{2.374,63 \text{ €}}{2,63\%} = \mathbf{90.290,19 \text{ €}}$$



10. FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA

I valori ottenuti con i due metodi adottati per il bene immobile, verranno mediati aritmeticamente, poiché sono simili e comunque rientranti nel range dell'alea di contrattazione (16%). Tenendo conto della riduzione del prezzo stimato, (per l'assenza di garanzia di vizi dei beni e per le somme opponibili alla procedura), e degli oneri per le variazioni/regolarizzazioni da effettuarsi, si arriva al valore di stima finale (Tabella 8).

Tabella 8 Quadro del giudizio di stima finale

QUADRO RIASSUNTIVO GIUDIZIO DI STIMA						
Immobile	Stima per comparazione	Stima per capitalizz.	Valore di stima medio	Riduzione 15% per vizi	Oneri per regolarizzazioni varie	Valore di stima finale
1	76.349,09 €	90.290,19 €	83.319,64 €	70.821,70 €	2.000,00 €	68.821,70 €
Valore di stima finale arrotondato						69.000,00 €

- La riduzione del 15% per vizi occulti, (di cui tenere conto come riportato nel “quesito n” del mandato di nomina, per le quali potrebbe esserci una riduzione del valore di mercato finale), comprenderebbe eventuali situazioni non note allo scrivente, nello specifico anche in termini di sanzioni pecuniarie o eventuali difficoltà/impossibilità in termini di regolarizzazione delle lievi difformità, da stabilire correttamente in altre sedi. Si rimanda ai paragrafi 3.4 e 3.6 sulla regolarità catastale ed urbanistica, per gli adempimenti ancora necessari. Oltre a questo, la riduzione per vizi, comprenderebbe altre situazioni non note allo scrivente, quali (oneri, spese di manutenzioni straordinarie non previste, eventuali vincoli sulla proprietà, eventuali richieste di autorizzazioni, ecc...).



11. PIANO DI VENDITA

Quesito 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;

Trattandosi di un unico bene aggredito, si suggerisce un'eventuale vendita in un unico lotto.

LOTTO UNICO (Appartamento per civile abitazione):

L'immobile è situato al secondo piano di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, ubicato in via Etna n. 19/C, Camporotondo Etneo (CT). L'immobile, adibito ad appartamento per civile abitazione, è composto da una cucina, un soggiorno, un disimpegno, un vano dedicato a servizi igienici e n. 2 vani letto. Sono presenti due balconi esterni (lato est e ovest), con ubicate altrettante verande, una per ogni balcone. L'immobile confina a nord con vano scala e appartamento di proprietà di terzi, a est con area su terrazza appartenente ad appartamento del piano terra, a sud con appartamento di proprietà di terzi e ad ovest con appartamento di proprietà di terzi e con area su terrazze di appartamenti di altre proprietà al piano terra.

L'intero fabbricato è formato oltre che dalle tre elevazioni fuori terra adibite a unità immobiliari anche da un piano interrato adibito a garage. La struttura portante è in calcestruzzo armato con travi rovesce di fondazione, pilastri e travi aeree. I solai sono realizzati in latero-cemento. Le scale di collegamento ai vari piani sono anch'esse realizzate in calcestruzzo armato. Le tamponature esterne sono realizzate con una doppia fila di laterizi forati da 8 cm separate da una intercapedine isolante. I tramezzi interni sono realizzati da una sola fila di laterizi forati da 8 cm. La copertura dell'intero fabbricato è stata realizzata con tetto a falde avente struttura portante lignea e sovrastante manto di tegole.

Si accede all'immobile di interesse unicamente da una scala interna condominiale. All'interno dell'immobile sono presenti i seguenti vani:

- cucina (15 mq ca.);
- soggiorno (17,5 mq ca.);
- disimpegno (2,1 mq ca.);
- letto 1 (18,3 mq ca.);
- letto 2 (13 mq ca.);
- balcone ovest (3,8 mq, di cui circa 1,5 mq coperti a veranda);
- balcone est (9,6 mq, di cui circa 5 mq coperti a veranda).

IDENTIFICATIVO CATASTALE

- Immobile per civile abitazione sito in via Etna n. 19/C, Camporotondo Etneo (CT), piano secondo, al NCEU fg. 1, part. 1911, sub. 11.

CONFORMITÀ

L'immobile oggetto di pignoramento, ubicato al piano secondo di un fabbricato, è stato edificato tramite Concessione Edilizia n. 4021 del 15/04/2005 (Pratica Edile n. 4/2004), rilasciata dal Comune di Camporotondo Etneo. In data 01/04/2011, a seguito di alcune non conformità nel locale sottotetto, inserite in un precedente verbale di accertamento del 04/08/2009 da parte del Comando della Polizia Municipale, è stato dichiarato da parte del richiedente la concessione di aver effettuato i lavori edili di ripristino. Venivano, a tal fine, presentate dallo stesso, a corredo della



suddetta dichiarazione, in data 16/03/2011 e 01/04/2011, una Perizia Giurata a firma di un tecnico abilitato e le nuove tavole integrative al precedente progetto. Effettuato un sopralluogo con esito positivo in data 03/04/2012, con il quale sono state accertate la realizzazione delle opere di ripristino e la conformità della copertura al progetto originario, in data 02/05/2012, con nota n. 4142, veniva rilasciata Autorizzazione di Abitabilità ed Agibilità e allo scarico alle varie unità immobiliari appartenenti al fabbricato (tra cui l'unità immobiliare di interesse).

STATO DI CONSERVAZIONE

Internamente la pavimentazione in piastrelle di ceramica è in un buono stato, così come i rivestimenti del bagno e lo strato di finitura degli intonaci interni e dei rivestimenti con carte da parati. Risulta particolarmente ammalorata la pittura del w.c., in quanto interessata presumibilmente da umidità. Esternamente la facciata realizzata con tonachina color arancio e la pavimentazione dei balconi esterni risultano anch'essi in un buono stato. I parapetti dei balconi sono realizzati in cemento e ferro battuto (ringhiere). Gli infissi esterni sono a battente, mentre le porte interne in legno, tutte a battente ad eccezione della porta scorrevole di collegamento tra la cucina e il soggiorno. Anche la finestra di affaccio che divide quest'ultimi due ambienti ha una struttura scorrevole per l'apertura e chiusura.

I rapporti aeroilluminanti risultano essere rispettati.

Gli impianti elettrico ed idrico sono stati trovati funzionanti.

Il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria ACS avviene boiler elettrico, in quanto la caldaia non risultava funzionante. La stessa alimenterebbe anche l'impianto di riscaldamento con radiatori a parete. Nel vano letto denominato "vano letto 1" è presente un condizionatore con unità esterna.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso ai luoghi da parte del CTU, sul posto si è fatta trovare la moglie del debitore esecutato. Quest'ultimo, a causa di un'ordinanza del Giudice relativamente ad una pratica di separazione in atto, non abita l'immobile.

VALORE A BASA D'ASTA STIMATO DEL LOTTO UNICO

(Appartamento per civile abitazione sito al secondo piano di un fabbricato composto da un piano interrato e n. tre piani fuori terra):

V_{tot} = 69.000 € (sessantanovemila/00 euro)



12. RILIEVO FOTOGRAFICO

Quesito o):

*alleghi idonea **documentazione fotografica** esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*

La documentazione fotografica esterna e interna, che riproduce lo stato di fatto dell'immobile, è riportata all' allegato n. 5. Le planimetrie catastali sono riportate all'allegato n. 3.

13. DIVISIBILITÀ

Quesito 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;*

L'immobile è interamente di proprietà del debitore esecutato (quota 1/1). Non si tratta di beni indivisi.



14. PROGETTO DI DIVISIONE

Quesito 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.*

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

Per come scritto al paragrafo precedente, il pignoramento colpisce complessivamente l'immobile di proprietà del debitore esecutato.



15. CONCLUSIONI

In considerazione della finalità della stima, in base a quanto visto in luogo, tenendo conto dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva dell'immobile, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, dello stato di fatto e di diritto, dei criteri di valutazione precedentemente esposti e, infine, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, si ritiene di poter considerare il valore unitario che segue (Tabella 9):

**Tabella 9 Quadro del giudizio di stima finale per il lotto unico
(Appartamento per civile abitazione)**

QUADRO RIASSUNTIVO GIUDIZIO DI STIMA DEI LOTTI INDIVIDUATI			
Lotto	Immobile	Descrizione	Valore di Stima Finale
1	1	Immobile adibito ad appartamento per civile abitazione, al piano secondo di un fabbricato sito in via Etna n. 19/C, Camporotondo Etneo (CT), al NCEU Foglio 1, part. 1911, sub. 11, cat. A/3.	69.000,00 €
TOTALE (V_{tot})			69.000,00 €

Ritenendo di aver correttamente interpretato i quesiti richiesti, di aver espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato e di aver fornito al G.E. oltre alla stima, tutti i dati necessari alla vendita degli immobili oggetti della presente perizia, lo scrivente C.T.U. Dott. Ing. Salvatore Alessandro Di Gregorio, rassegna la presente al giudizio del G.E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e/o ulteriori adempimenti in merito alla presente. Ringraziando per la fiducia accordata.

Nicolosi, 13/05/2024.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Salvatore Alessandro Di Gregorio




16. ALLEGATI (per il Tribunale)

Sono allegati alla relazione (consegnata al tribunale) e ne costituiscono parte integrante:

1. Comunicazione sopralluogo tramite raccomandata A-R e PEC alle parti;
2. Verbale di sopralluogo;
3. Documentazione catastale;
4. Documentazione progettuale;
5. Planimetrie e Documentazione Fotografica;
6. Atto di proprietà immobile;
7. Attestazione di avvenuto invio della relazione alle parti.

