

# TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

ESECUZIONI IMMOBILIARI



## RELAZIONE PERITALE

PROCEDURA 59/2018 + 143/2018 R.G.E.



C.T.U.

DOTT. ING. SALVATORE CORRENTE



CALTAGIRONE 14.02.2020

## 1. PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Salvatore Corrente, professionista iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Catania al numero 4157, con Nomina del 20.Maggio.2019 e successivo Giuramento del 29.Maggio.2019 è stato nominato, dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Caltagirone, Consulente Tecnico di Ufficio nel procedimento esecutivo n°59/2018+143/2018 R.G.E., promosso dalla [REDACTED] per il credito alle Imprese Artigiane Siciliane con sede a Catania in Corso Italia n.104, contro T [REDACTED] nato a Paternò il [REDACTED], titolare dell'omonima impresa individuale con sede a [REDACTED] el viale [REDACTED]

L'immobile oggetto della presente procedura è:

Unità Immobiliare ubicata a Vizzini, in viale Buccheri n.47, edificio C, piano primo, interno 4, in catasto al Foglio 81 particella 282 sub. 34, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita € 486,76;

L'incarico conferito è quello riportato nella nomina del 20.05.2019, composto dai seguenti quesiti:

- 1) *all' **esatta identificazione** ed individuazione dei beni oggetto de pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali.*
- 2) *ad una **descrizione** del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino. La descrizione del bene deve avvenire previo necessario accesso, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, etc.). Il G.E da' atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, come si specificherà di seguito, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del Giudice.*
- 3) *ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.*
- 4) *ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificati***

*l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. 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 da parte degli Enti Pubblici territoriali allegando copia delle stesse.*

- 5) *ad indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di **destinazione urbanistica**, la destinazione urbanistica del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.*
- 6) *ad identificare **catastalmente** l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento. Specificherà quindi innanzitutto se gli immobili risultino o meno accatastati, quantificando – in caso negativo – i relativi costi di accatastamento. Indicherà inoltre altresì – sempre quantificandone i costi – le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa quindi la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, i costi per l'acquisizione o predisposizione – laddove mancante – della relativa scheda e, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, indicherà i costi per la sua correzione o redazione o, in caso di oggettiva impossibilità, ne indicherà le ragioni ostantive. Nel caso di accertata difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento indichi:*
  - *a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
  - *b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
  - *c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*
- 7) *ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era **intestataria** degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali **comproprietari** indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare:*
  - *a) se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura, attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota. L'esperto deve chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione, procedendo alla formazione dei singoli lotti ed indicando se sia necessario o meno il frazionamento.*
  - *b) laddove l'immobile non sia divisibile, l'esperto procederà alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla*

luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., e dall'art. 846 c.c. e dalla legge 3/6/1940 n. 1078.

- c) fornirà, altresì, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise.

8) a verificare l'esatta **provenienza** dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

9) a determinare il **valore** degli immobili pignorati . Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e tenendo conto, in maniera specifica e distinta degli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica e sanatoria, dello stato d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché delle eventuali spese condominiali insolute. L'esperto deve procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

In nessun caso l'esperto potrà limitarsi a fare ricorso a mere formule generiche e di stile quali "in base alla personale esperienza, in base al mercato di riferimento".

10) a formare, ove opportuno, uno o più **lotti** per la vendita, secondo gruppi omogenei - se la natura degli immobili lo consente -, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario e sempre previa autorizzazione del Giudice, al relativo

frazionamento, con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

- 11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se **occupato** da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.
- 12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura **espropriativa** per pubblica utilità.
- 13) ad allegare le **planimetrie** degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.
- 14) a depositare una separata e **succinta descrizione** del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dei dati catastali e dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.
- 15) a verificare, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla **certificazione energetica**, e, in caso positivo, provvederà all'acquisizione o redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica, secondo la normativa vigente in materia.
- 16) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una **copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore** e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita-
- 17) ad allegare altresì la **check list** dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 Il co.c.p.c. in modalità telematica PCT con un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word o word.zip., secondo specifico modello allegato al presentedecreto.

## 2. OPERAZIONI PERITALI

In data 15/11/2019, il sottoscritto ha comunicato alle parti ed agli altri intestatari degli immobili, a mezzo p.e.c., raccomandate e brevi mano, l'inizio delle operazioni peritali, fissando il sopralluogo per il giorno 25/11/2019 alle ore 9:30, presso l'immobile oggetto del procedimento.

Erano presenti, oltre al sottoscritto, la sig.ra [REDACTED], moglie dell'esecutato e comproprietaria dell'immobile, residente nell'appartamento in questione, l'Avv. Albergamo Massimiliano, nella qualità di custode dell'immobile.

Alle ore 9:30 si è proceduto ad iniziare le operazioni di rilievo geometrico e fotografico dell'immobile. La sig.ra [REDACTED] dichiarava di essere residente nell'immobile e di essersi separata dal marito [REDACTED], odierno esecutato; ed in merito alla separazione la sig.ra [REDACTED] produceva copia della sentenza di separazione, del Tribunale di Catania n. [REDACTED].

Alle ore 10:30, si chiudeva il verbale sospendendo le operazioni peritali ed eventualmente rinviandole a data da destinarsi.

Preliminarmente alle operazioni di rilievo, il CTU ha ricercato la documentazione attestante la regolarità urbanistica dell'immobile; in data 18/11/2019 si recava presso gli uffici del Comune di Vizzini per depositare istanza di accesso agli atti, registrata con protocollo n. 20827. Successivamente, in data 11/12/2019, il sottoscritto CTU si è recato a Vizzini presso l'UTC per ritirare copia della documentazione richiesta.

Le operazioni peritali venivano ufficialmente chiuse in data 14/02/2020 all'atto della trasmissione alle parti di copia della relazione peritale per le eventuali osservazioni.

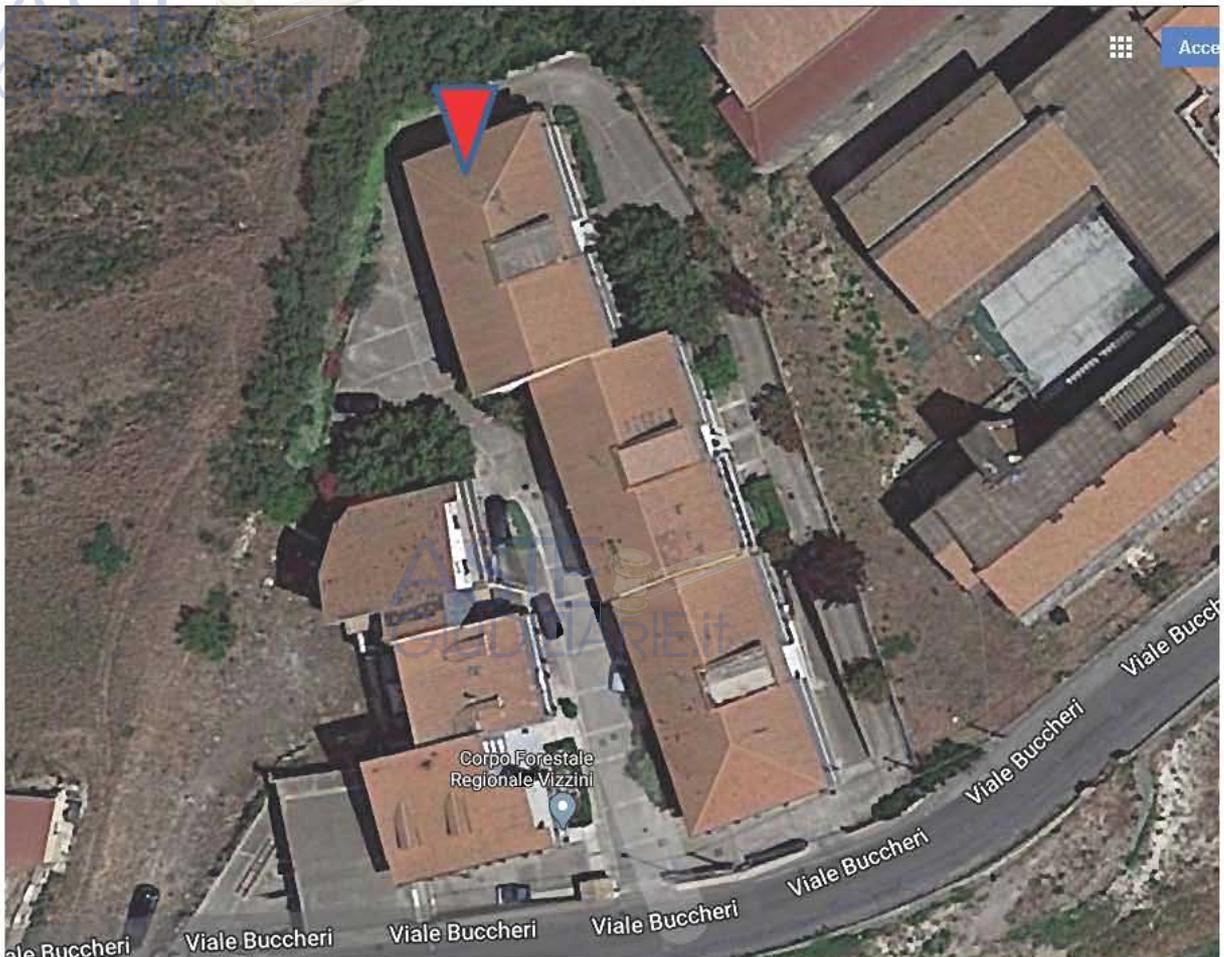
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 3. QUESITO 1: IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento facente parte di un piccolo complesso residenziale avente accesso dal civico 47 di viale Buccheri in Vizzini, attraverso un cancello carrabile ed un cancelletto pedonale in ferro.

Tale complesso immobiliare risulta composto di più corpi di fabbrica con accessi indipendenti dagli spazi condominiali esterni; il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in questione è ubicato, seguendo la stradina condominiale, in fondo a destra.



In particolare l'unità immobiliare è posta al piano primo con gli affacci verso Nord, Est ed Ovest.

Catastralmente è così individuato:

Comune	Indirizzo	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Vizzini	Viale Buccheri n.47	81	282	34	A/2	3	6,5 vani	€486,76

#### 4. QUESITO 2: DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata in Vizzini al viale Buccheri n.47, edificio C piano primo interno 4. In catasto è individuato al foglio 81, particella 282, subalterno 34, categoria A/2, consistenza 6,5 vani, rendita catastale €486,76. La superficie interna calpestabile è di 87 mq oltre una superficie di 37 mq per balconi. La superficie commerciale è di 109 mq. L'unità immobiliare si affaccia a nord ad est ed ad ovest verso spazi esterni condominiali, mentre a sud è confinante con il vano scala e con altro appartamento. All'immobile è assegnato uno stallo per autoveicoli ubicato nel cortile condominiale.

L'unità immobiliare in questione fa parte di un complesso residenziale composto da più corpi di fabbrica e da spazi condominiali esterni ove sono ubicati vari stalli per auto ed anche alcuni piccoli spazi attrezzati per il gioco dei bambini. Il complesso residenziale si presenta in buone condizioni, ordinato e pulito.

Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato, e possiede 3 elevazioni fuori terra; su ogni elevazione sono ubicati due appartamenti; la copertura è a falde inclinate. Esiste un androne e scala condominiale rifinito con pavimenti in granito.

L'appartamento è in buone condizioni, con pareti tinteggiate con idropittura e pavimenti in gres. Gli infissi sono in alluminio e sono dotati di tapparelle avvolgibili. Sono presenti gli impianti elettrici, idrico-fognario e di riscaldamento. L'unità immobiliare è suddivisa in un salotto, tre camere da letto, una cucina, un bagno, una lavanderia ed un ripostiglio.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA ai sensi dell'art. 10 DPR 633/1972.

#### 4. QUESITI 3 e 4: DATA DI COSTRUZIONE E CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile in questione è dotato di concessione edilizia numero 20 del 25/05/1990, e di una concessione in variante numero 6 del 15/02/1991, rilasciata dal Comune di Vizzini.

Dalla consultazione del fascicolo della pratica non è stato possibile estrarre copia di alcuna comunicazione di fine lavori né del certificato di agibilità, ma si può presumere che i lavori siano stati ultimati nel 1994 anno nel quale viene prodotto l'accatastamento del fabbricato.

## 5. QUESITO 5: DESTINAZIONE URBANISTICA.

Dalla lettura della Tav. 2B del PRG comunale si rileva che il terreno su cui sorge il fabbricato ricade in zona urbanistica denominata Bb2 relativa ad "Aree urbane, di completamento, già indicate come zone B2 di completamento dal vecchio PRG del 1983".

Per tale zona omogenea il PRG prevede:

- Indice Fondiario: 3,0 mc/mq
- Altezza massima: 9,60 m
- Numero di piani Fuori Terra: 3
- Distanza dai confini: 5 metri per pareti finestrate
- Tipologia edilizia: Non prescritta

Per quanto concerne la destinazione d'uso dell'immobile già realizzato, fa fede quanto riportato nella Concessione Edilizia è pertanto trattasi di costruzione per civile abitazione.

## 6. QUESITO 6: IDENTIFICAZIONE CATASTALE.

L'immobile oggetto di pignoramento è regolarmente accatastato ed è identificato in catasto al foglio 81, particella 282, subalterno 34, categoria A/2, consistenza 6,5 vani, rendita catastale €486,76.

Esiste esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Esiste conformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto.

## 7. QUESITO 7: PROPRIETA' DEL BENE.

Secondo l'ufficio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Catania risulta che, il sig. T [REDACTED] ha acquistato l'immobile in oggetto con atto del 29/12/1994 rogato dal notaio Ottaviano Michele, repertorio [REDACTED] ai numeri di registro 3500/4697. L'acquisto è avvenuto in regime di comunione di beni con la sig.ra N [REDACTED]

Non risultano sino ad oggi, ulteriori atti di compravendita pertanto all'epoca della notifica del pignoramento, l'immobile era ancora di proprietà dell'esecutato.



## 8. QUESITO 8: PROVENIENZA DEL BENE E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.

Il sig. [REDACTED] ha acquistato, dalla ditta [REDACTED] con sede in Monterosso Almo (RG), l'immobile in oggetto con atto del 29/12/1994 rogato dal notaio Ottaviano Michele in Ragusa, repertorio n° [REDACTED] trascritto a Catania il [REDACTED]

La ditta [REDACTED] costruiva l'immobile in questione in forza della Concessione Edilizia n. 20 del 25/05/1990, e della successiva concessione in variante numero 6 del 15/02/1991, rilasciate dal Comune di Vizzini.

Il terreno su cui fu edificato l'immobile fu acquistato dalla ditta [REDACTED] con atto di compravendita del 24/07/1989 rogato dal notaio Ottaviano Michele in Ragusa, repertorio n. 41131.

Dalla consultazione dei registri dell'ufficio di pubblicità immobiliare, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) **ISCRIZIONE** del 09/02/2005 - Registro Particolare 3343 Registro Generale 9653; Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONI TRIBUTI Repertorio 58729/2003 del 03/12/2004; IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73  
- Annotazione n. 1112 del 07/02/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- 2) **TRASCRIZIONE** del 15/05/2018 - Registro Particolare 13908 Registro Generale 18534 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Repertorio 444 del 18/04/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
- Trascrizione n. 35895 del 12/12/2018
- 3) **TRASCRIZIONE** del 12/12/2018 - Registro Particolare 35895 Registro Generale 48675 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Repertorio 1096 del 19/11/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
- Formalità di riferimento: Trascrizione n. 13908 del 2018

## 9. QUESITO 9: VALORE DEL BENE.

Preliminarmente si specifica che il bene risulta in comproprietà tra l'esecutato [REDACTED] M. [REDACTED]. La quota di pertinenza dell'esecutato è pari al 50%.

La signora [REDACTED] è separata dal marito con sentenza del Tribunale di Catania del 2 [REDACTED]; la sentenza dispone espressamente di rigettare la domanda di assegnazione della casa coniugale.

L'immobile, a parere del sottoscritto, non è convenientemente divisibile in due lotti. Si procederà quindi alla stima dell'intero immobile, e poi si calcolerà la quota spettante all'esecutato.

Per determinare il valore di mercato dell'immobile si ricorrerà a due metodi di stima, uno di tipo sintetico comparativo e l'altro per capitalizzazione del reddito; dei due valori ricavati si utilizzerà il valore medio.

La stima sintetico-comparativa si esegue facendo riferimento a valori unitari a metro quadrato rappresentativi dei prezzi di vendita per analoghi fabbricati ricadenti nella stessa zona, rilevati in un periodo prossimo a quello di stima del bene. Il valore di mercato dell'immobile si ricaverà quindi moltiplicando tale valore unitario di riferimento per la superficie commerciale del bene.

La stima per capitalizzazione del reddito si esegue invece facendo riferimento al canone di locazione applicabile ad immobili simili a quello da valutare, ubicati nella stessa zona e rilevati in periodi prossimi a quello di stima. In questo caso, il valore di mercato dell'immobile si calcola dividendo il rendimento annuo lordo dell'immobile, per il saggio di capitalizzazione.

I valori di riferimento del valore unitario a metro quadro e del canone di locazione applicabile, verranno desunti dalle ultime tabelle pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il primo semestre del 2019. In particolare, per la zona classificata D1 nella quale è ricompresa l'unità immobiliare pignorata, per gli immobili residenziale della tipologia di Abitazioni Civili, risulta che il valore unitario a metro quadro varia da un minimo di euro 440 ad un massimo di **euro 650**, e che il valore del canone di locazione applicabile varia da un minimo di 1,5 euro a mese per metro quadro ad un massimo di **euro 2,2**. Vista la ottime condizioni di manutenzione del fabbricato, alla possibilità di uso di spazi condominiali recintati e protetti, si farà riferimento alle valutazioni massime pubblicate dall'O.M.I.

La tabella OMI considerata è riportata in allegato.

Si farà riferimento alla superficie commerciale dell'immobile pari a circa **109 metri quadrati**, calcolata considerando la superficie lorda dell'appartamento, comprensiva di muri interni e perimetrali conteggiati per intero o al 50% se condiviso con altre unità immobiliari, al quale si somma una quota pari al 25% della superficie dei ballatoi..

#### **Metodo Sintetico-Comparativo**

Il valore di mercato dell'Immobile risulta pari a:

$$\text{mq } 109 \times \text{€ } 650,00 = \text{€ } 70850,00$$

#### **Metodo per Capitalizzazione dei Redditi**

Il reddito lordo annuo risulta essere pari a:

$$\text{€ } 2,2 \times \text{mq } 109 \times \text{mesi } 12 = \text{€ } 2877,6$$

Al fine di ricavare il reddito netto che tenga in considerazione delle imposte sui redditi e dei costi di gestione e manutenzione ordinaria di un immobile si applica una riduzione del 30% al reddito lordo. Pertanto il reddito netto annuo si stima essere:

$$\text{€ } 2877,6 \times 0.70 = \text{€ } 2014,32$$

Infine considerando un saggio di capitalizzazione pari a 0,03, si ottiene un valore di mercato dell'immobile pari a:

$$\text{€ } 2014,32 / 0.03 = \text{€ } 67144,00$$

La media dei valori di mercato dell'immobile, allora risulta essere pari a:

$$(70850,00 + 67144,00) / 2 = \text{€ } 68997,00 \approx \text{€ } 69000,00$$

La quota di pertinenza dell'esecutato è pari al 50% del valore stimato, cioè pari ad **€34500,00**.

### **10. QUESITO 10: EVENTUALE DIVISIONE IN LOTTI**

Il bene in oggetto costituisce un unico lotto.

## 11. QUESITO 11: STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE E GRAVAMI CONDOMINIALI

L'immobile è al momento abitato dalla sig.ra [REDACTED] a, moglie del debitore, nonché in quota proprietaria dell'immobile.

L'immobile fa parte del Condominio "Complesso Residenziale BURGIO"; a seguito di richiesta all'attuale Amministratore pro tempore, il sottoscritto è venuto a conoscenza che esistono dei crediti a favore del condominio, per rate non pagate a partire dalla annualità 2016. Il credito del Condominio ammonta sino ad oggi ad € 902,84, di cui €504,23 per gli esercizi 2018 e 2019. Il dettaglio di tali crediti è riportato in allegato.

Si specifica che per la gestione ordinaria è prevista per l'appartamento pignorato, una quota delle spese condominiali pari ad euro 191,00 annui.

L'immobile non è oggetto di altri gravami, quali censo, livello o uso civico.

## 12. QUESITI 12-13-15

L'immobile non è oggetto di procedura di espropriazione per pubblica utilità.

Sono riportati in allegato planimetrie e documentazione fotografica.

L'immobile è soggetto alla normativa sulla certificazione energetica; l'attestato di prestazione energetica è riportato in allegato alla presente.

## 13. QUESITO 14: BREVE DESCRIZIONE AI FINI DELLA VENDITA.

Premesso quanto già detto nei capitoli 3, 4, e 6, l'immobile può così essere sinteticamente descritto:

Appartamento per civile abitazione in buono stato di conservazione, realizzato nell'anno 1994, costituito da 4 camere, 1 cucina, una lavanderia e 1 W.C., con balconi su tre lati. Ubicato a Vizzini in via Buccheri n.47 al piano primo. L'appartamento ha superficie commerciale di 109 metri quadrati, individuato in catasto al foglio 81 part. 282, sub. 34.

#### 14. CONCLUSIONI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento appartiene al debitore esecutato per la sola quota di  $\frac{1}{2}$ ; la restante quota appartiene alla moglie, da cui è separato, che attualmente è residente nello stesso.

Le intestazioni catastali sono corrette e la planimetria catastale è conforme allo stato di fatto.

Il valore dell'immobile è stimato in €69000,00; la quota di pertinenza del debitore è pari alla metà del valore del bene, pari ad € 34500,00.

Ad oggi esiste un debito verso il condominio per rate non pagate a partire dall'anno 2016 sino ad oggi per complessivi €902,84.

Tanto si doveva in adempimento al proprio mandato; si resta a disposizione per ulteriori chiarimenti o integrazioni.

Caltagirone 14/02/2020

**Il C.T.U.**

*Dott. Ing. Salvatore Corrente*

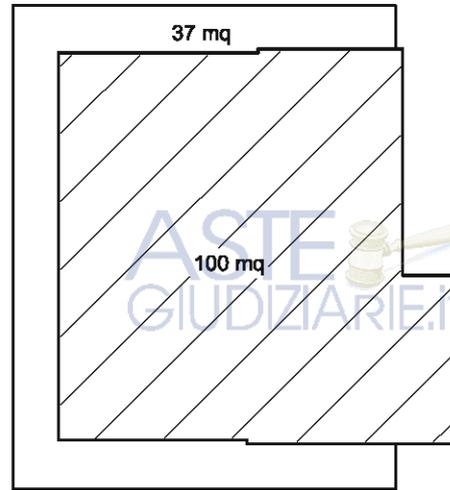
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

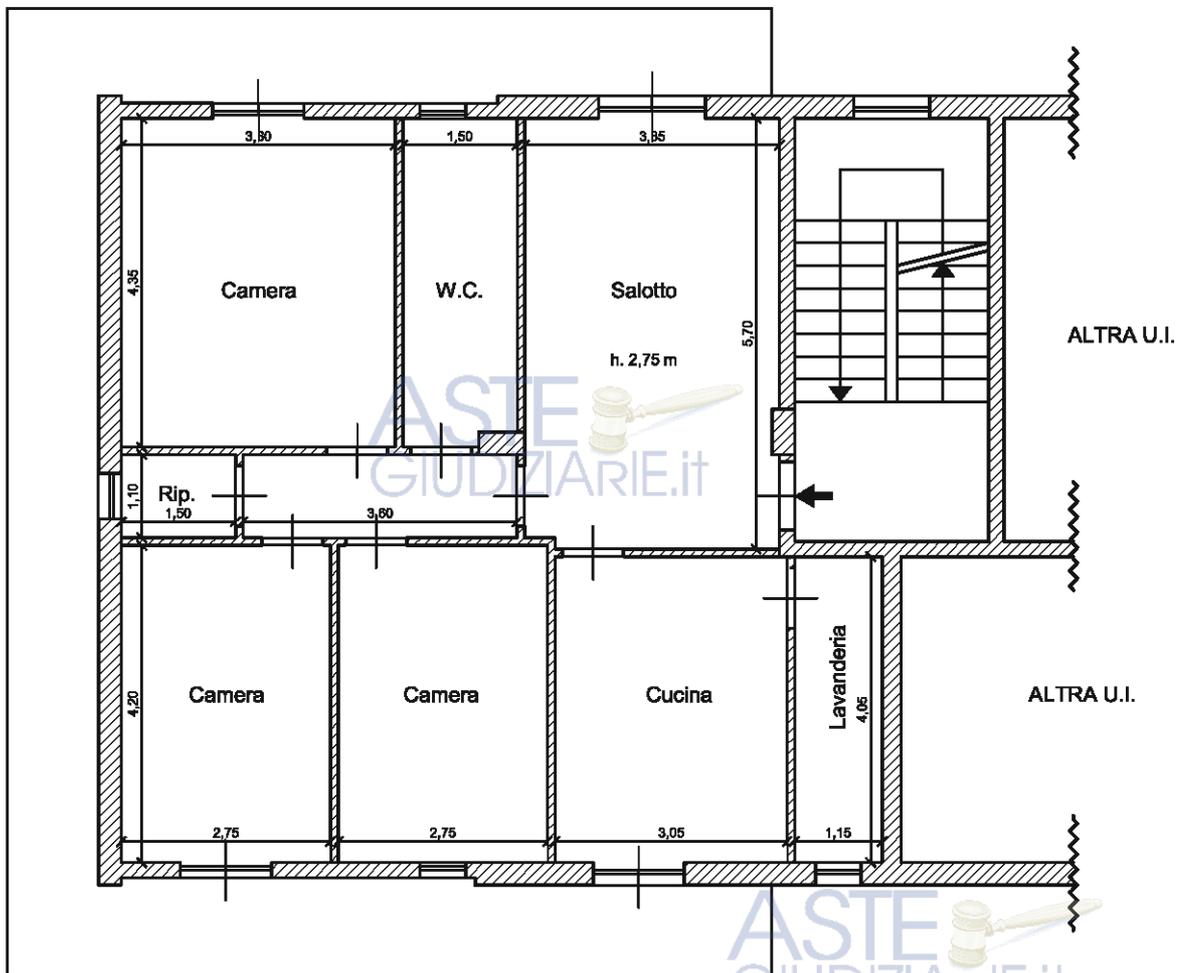
ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



$$\text{Sup. Com.} = 100 + 25\% \times 37 = 109 \text{ mq}$$



**Appartamento in viale Buccheri n.47**

**Foglio 81 Particella 282 Sub. 34**

**R.1:100**

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT