



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
ESECUZIONI IMMOBILIARI



RELAZIONE DI STIMA
CON OSSERVAZIONI



PROCEDURA 69/2019 R.G.E.



ESTENSIONE DEL PIGNORAMENTO



C.T.U.

DOTT. ING. SALVATORE CORRENTE



CALTAGIRONE 11.11.2024



Il sottoscritto Dott. Ing. Salvatore Corrente, professionista iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Catania al numero 4157, nominato dal Giudice dell'Esecuzione Consulente Tecnico di Ufficio per la redazione di una Perizia di Stima Integrativa nel



completato le operazioni peritali, in data 11/10/2024 ha trasmesso la propria relazione alle parti per le eventuali osservazioni.

Nessuna osservazione è stata ricevuta sino ad oggi.

Le Presente Relazione segue quella già depositata in data 21.10.2023 ed è relativa alla stima di un ulteriore immobile rispetto a quelli già stimati, indicato a seguito di un estensione del pignoramento.

Caltagirone 11/11/2024

Il C.T.U.

Dott. Ing. Salvatore Corrente

Salvatore Corrente

1. PREMESSA.....	1
2. CONTROLLI PRELIMINARI.....	1
3. OPERAZIONI PERITALI.....	2
4. QUESITO 1.....	2
5. QUESITI 2.....	3
6. QUESITI 3 E 4.....	7
7. QUESITO 5.....	7
8. QUESITO 6.....	7
9. QUESITO 7.....	10
10. QUESITO 8.....	10
11. QUESITO 9.....	12
12. QUESITO 10.....	17
13. QUESITO 11.....	17
14. QUESITO 12.....	17
15. QUESITO 13.....	18
16. QUESITO 14.....	18
17. QUESITO 15.....	18
18. CONCLUSIONI.....	19



ELENCO ALLEGATI



ALLEGATO A – RILIEVO FOTOGRAFICO

ALLEGATO B – RILIEVO GEOMETRICO

ALLEGATO C – ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA [APE]

ALLEGATO D – COMUNICAZIONI - CORRISPONDENZA

- *TRASMISSIONE RELAZIONE DI PERIZIA PER OSSERVAZIONI DEL 11.10.2024*



1. PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Salvatore Corrente, professionista iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Catania al numero 4157, già nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva n°69/2019 R,G,E, con Ordinanza del 24.Novembre.2023, ha ricevuto, dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Caltagirone, mandato integrativo al fine di **provvedere "a stimare anche la particella 318 sub 4 del foglio 22, rispondendo anche per questo bene ai quesiti di cui al provvedimento di nomina depositato il 4.02.2022"**.

Ciò è stato ritenuto opportuno a seguito della perizia di stima di prima nomina depositata dal sottoscritto in data 23/10/2023 nella quale si conclude che *"L'immobile pignorato al foglio 22 particella 318 sub. 7 è solo porzione di immobili di maggiore consistenza. La vendita di tale immobile così come catastalmente individuato è, a parere del sottoscritto, antieconomica. Sarebbe opportuno estendere il pignoramento all'immobile catastalmente individuato al foglio 22 particella 318 sub.4"*

Per quanto sopra infatti il creditore procedente ha presentato istanza di estensione del pignoramento, richiedendo che *"venga disposto il richiamo del C.T.U. affinché stimi nuovamente ed unitamente l'immobile pignorato al foglio 22, particella 318 sub. 7 con il nuovo immobile pignorato al foglio 22 particella 318 sub. 4, di fatto unificato, riservando all'esito di chiedere la già chiesta vendita dell'intero compendio pignorato"*, e il G.E. ha conferito il mandato integrativo oggetto della presente relazione.

In merito alla perizia di stima già depositata dal CTU, si precisa che, pur essendo stata depositata nel fascicolo telematico l'istanza di liquidazione dei compensi in data 23/10/2023, ad oggi, nulla il giudice ha ancora disposto.

2. CONTROLLI PRELIMINARI

Di seguito si riporta l'esito del controllo preliminare eseguito sulla documentazione in atti.

- In merito alla documentazione di cui all'art. 567 del c.c., si precisa che il creditore procedente ha optato per la certificazione notarile sostitutiva;
- La certificazione notarile, risale sino ad atti di acquisto trascritti in date antecedenti di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
- In merito alle certificazioni catastali, sono state riscontrate in atti, in allegato alla certificazione notarile, le certificazioni catastali attuali e storiche;

3. OPERAZIONI PERITALI

Si faccia riferimento a quanto riportato al Punto 3 della precedente relazione di stima del 23/10/2023

In data 11/10/2024 il ctu ha definitivamente dichiarato chiuse le operazioni peritali relative alla integrazione del mandato ed ha trasmesso alle parti copia della relazione peritale per le eventuali osservazioni.

4. QUESITO 1: IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile oggetto dell'estensione di pignoramento è il seguente:

	Tipologia	Indirizzo	Comune	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Rendita
1	Abitazione	Via Solitaria n.4 – PT, P1	Palagonia	22	318	4	A/3	€ 158,04

L'immobile a tutt'oggi mantiene lo stesso identificativo catastale.

L'immobile risulta catastalmente intestato a:

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprieta'	1/2
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprieta'	1/2

L'unità immobiliare confina ad Ovest con il subalterno 7 della stessa particella, ad Est con la via Solitaria, a Sud con il fabbricato identificato in catasto alla particella 2878, a Nord con il fabbricato identificato in catasto alla particella 317.

L'unità immobiliare si compone catastalmente di un piano terra e di un piano primo; il piano terra ha accesso diretto dalla via Solitaria, mentre il piano primo è inaccessibile se non attraverso una scala di comunicazione facente parte dell'adiacente subalterno 7, al quale l'immobile è di fatto unito.

In corrispondenza dell'ingresso dell'unità immobiliare a piano terra da via Solitaria è affisso il numero civico 3.

La suddetta unità immobiliari fa parte di un unico fabbricato che si sviluppa su 3 elevazioni fuori terra se si considera il prospetto di via Nolfo, o di 2 elevazioni fuori terra più un piano interrato se si considera il prospetto di via Solitaria; facendo riferimento al prospetto di via Solitaria:

- il piano interrato è un garage identificato in catasto al sub. 5, avente accesso da via Nolfo e dalla scala di collegamento ai piani elevati;
- il piano terra costituisce una unità immobiliare autonoma, composta in parte da porzione dell'immobile identificato al sub. 7 della particella 318, e per altra porzione dall'immobile identificato al **sub. 4** della particella 318; tale seconda porzione fa parte dell'immobile oggetto dell'estensione di pignoramento;
- il piano primo, analogamente al piano terra, costituisce una unità immobiliare autonoma, composta in parte da porzione dell'immobile identificato al sub. 7 della particella 318, e per altra parte porzione dall'immobile identificato al **sub. 4** della particella 318; tale seconda porzione fa parte dell'immobile oggetto dell'estensione di pignoramento;
- la scala condominiale è comune a tutti i piani.

Sia al piano terra che al piano primo la unità immobiliare è di fatto fusa con l'unità

5. QUESITO 2: DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Per quanto è possibile ricostruire dalla documentazione raccolta dal ctu, il fabbricato ove sono collocate le unità immobiliari oggetto della procedura, è di vecchia fattura, originariamente antecedente al 1977, più volte rimaneggiato e ampliato, anche abusivamente.

È realizzato con struttura portante mista in muratura di varie tipologie e solai in acciaio e laterizio. Il tetto, realizzato in epoca successiva rispetto al fabbricato (che originariamente aveva una copertura piana a lastrico solare) è a doppia falda inclinata, con struttura portante in acciaio, chiusura con pannello coibentato per coperture. Il sottotetto non è abitabile ed è accessibile attraverso una botola presente a soffitto nel vano scala.

Il fabbricato si presenta complessivamente in buone condizioni; esternamente è completamente intonacato e rifinito.

Al sub 4 è censito porzione dell'appartamento situato al piano terra, ed in particolare la cucina e il soggiorno, e porzione dell'appartamento situato al piano primo, ed in particolare

due camere da letto e parte della attuale Cucina-Soggiorno principalmente facente parte del sub.7.

La porzione di immobile al piano terra è per forma pressoché conforme alla planimetria catastale. Al piano primo, invece, si riscontra la variata posizione dei tramezzi interni rispetto alla planimetria catastale.

Gli appartamenti sono provvisti di impianto elettrico, telefonico, citofonico, antenna TV. Non è presente alcun impianto di riscaldamento a radiatori, ma sono presenti i climatizzatori negli ambienti principali. L'acqua calda sanitaria al piano terra è invece ottenuta tramite uno scaldabagno elettrico alloggiato nel bagno.

Gli infissi sono semplici in alluminio non a taglio termico con avvolgibili in pvc.

A piano terra la superficie lorda della porzione di appartamento è di 46.0 mq.

A piano primo la superficie lorda della porzione di appartamento è di 47.4 mq, mentre il balcone su via Solitaria ha una superficie di 3.2 mq.

La superficie commerciale, applicando i coefficienti previsti dalla norma UNI10750, è calcolata nella seguente tabella:

Descrizione	Tipologia superficie	Quantità [mq]	Coefficiente	Quantità ponderata
Abitazione	Superficie abitabile lorda	93,40	100%	93,40
Balcone	Terrazzi scoperti (primi 25mq)	3,20	25%	0,80
			TOTALE	94,2

Quindi la superficie commerciale è pari a circa **94,2 mq.**

5.1 Descrizione e consistenza degli appartamenti di fatto esistenti

Premesso quanto già riportato nella prima relazione di stima del 23/10/2023, in aggiunta a quanto richiesto dal G.E., si ritiene utile esplicitare la consistenza dei due immobili di fatto esistenti nel fabbricato considerando l'intero piano terra da via Solitaria e l'intero piano primo da via Solitaria, derivanti dall'unione del subalterno 7, oggetto del pignoramento originario, e del subalterno 4, oggetto della presente estensione di pignoramento.

Preciso che il sottoscritto CTU ha rilevato nella precedente relazione di stima un errore nella consistenza riportata per l'immobile al sub.7 di circa 3 mq.

Specifico che non verrà preso in considerazione in questo documento, il garage al piano interrato, identificato al sub.5.

Piano terra

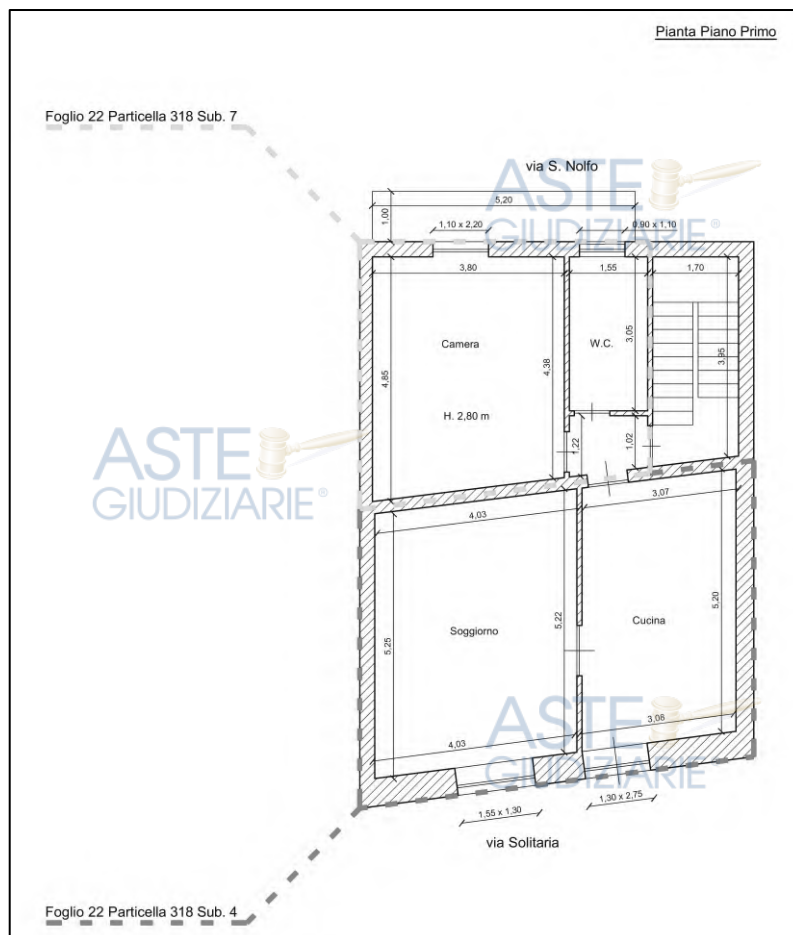
È composto da un ingresso, una ampia cucina, un ampio salone, una camera da letto e un ampio bagno. Prospetta verso la via Nolfo Salvatore dal quale l'immobile risulta posto a piano primo, e verso la via Solitaria dal quale l'immobile risulta posto a piano terra, e dal quale si ha un accesso diretto.



In base alle rilevazioni eseguite la superficie lorda dell'appartamento è pari a **74,5 mq**, mentre il balcone su via Nolfo ha una superficie di 5.2 mq.

La superficie commerciale, applicando i coefficienti previsti dalla norma UNI10750, è calcolata nella seguente tabella:

Descrizione	Tipologia superficie	Quantità [mq]	Coefficiente	Quantità ponderata
Abitazione	Superficie abitabile lorda	74,50	100%	74,50
Balcone	Terrazzi scoperti (primi 25mq)	5,20	25%	1,30
			TOTALE	75,8



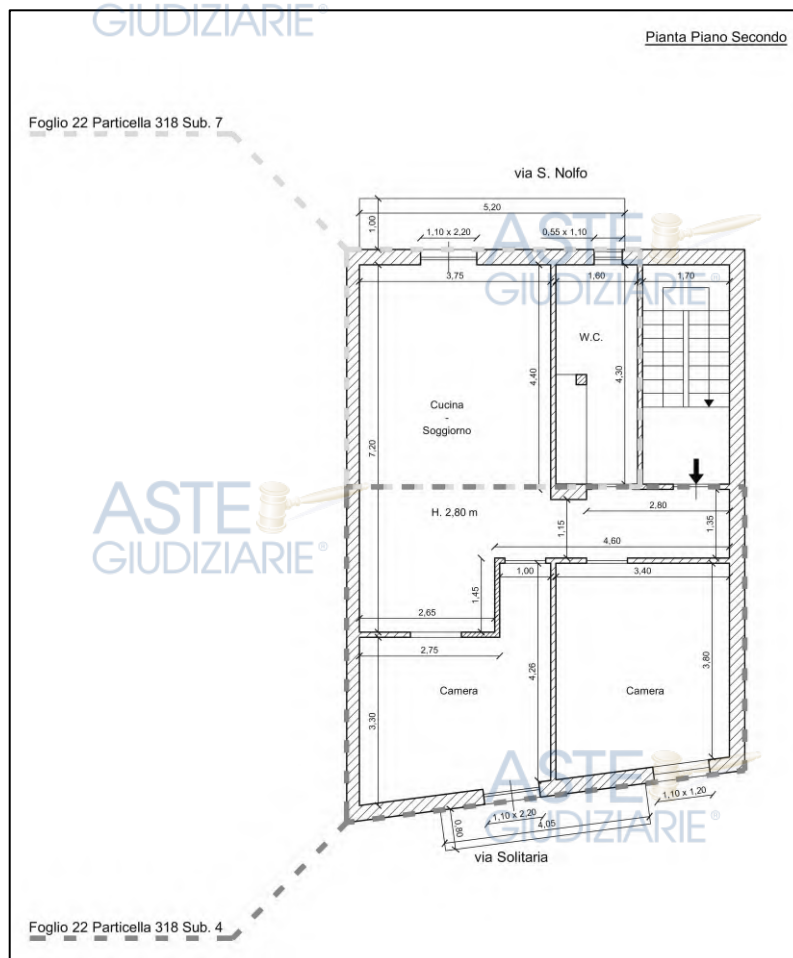
È composto da un ingresso, una ampia cucina-soggiorno, due camere da letto e un ampio bagno. Prospetta verso la via Nolfo Salvatore dal quale l'immobile risulta posto a piano secondo, e verso la via Solitaria dal quale l'immobile risulta posto a piano primo.

Nello stato di fatto è utilizzato come appartamento ad uso esclusivo della famiglia del sig. ██████████.

In base alle rilevazioni eseguite la superficie lorda dell'appartamento è pari a **74,1 mq**, mentre i balconi su via Nolfo e via Solitaria hanno complessivamente una superficie di 8.4 mq.

La superficie commerciale, applicando i coefficienti previsti dalla norma UNI10750, è calcolata nella seguente tabella:

Descrizione	Tipologia superficie	Quantità [mq]	Coefficiente	Quantità ponderata
Abitazione	Superficie abitabile lorda	74,10	100%	74,10
Balcone	Terrazzi scoperti (primi 25mq)	8,40	25%	2,10
			TOTALE	76,2



6. QUESITI 3 e 4: COSTRUZIONE POST '67 e CONFORMITA' URBANISTICA.

Premesso quanto riportato al Punto 6 della precedente relazione di stima del 23/10/2023, l'immobile non risulta essere sanato.

7. QUESITO 5: DESTINAZIONE URBANISTICA DEL BENE.

Si faccia riferimento a quanto riportato al Punto 7 della precedente relazione di stima del 23/10/2023.

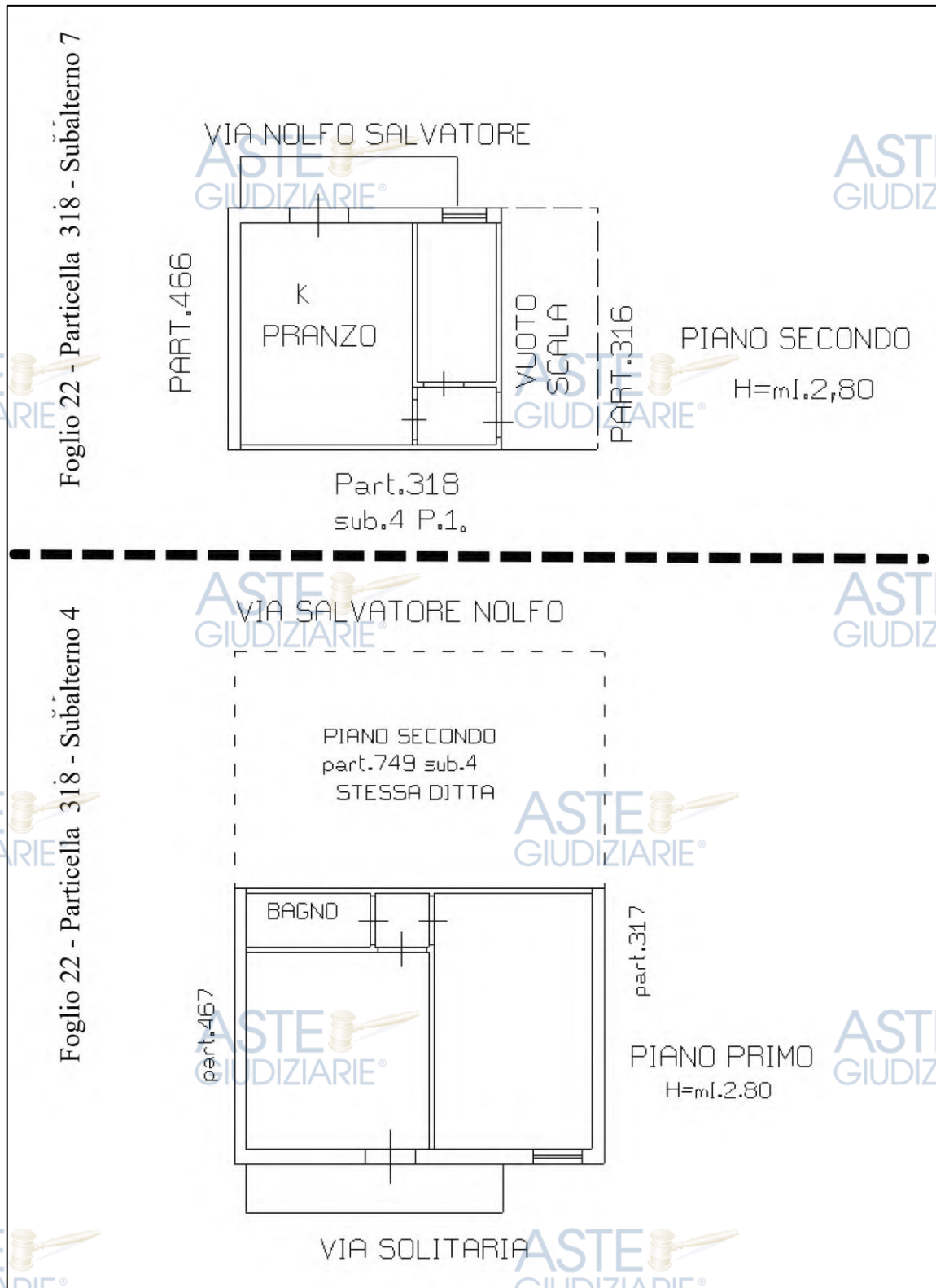
8. QUESITO 6: CONFORMITA' CATASTALE DEL BENE.

La unità oggetto dell'estensione del pignoramento risulta accatastata; l'attuale identificativo catastale corrisponde a quello riportato sul pignoramento.

La planimetria catastale dell'unità immobiliare è difforme dallo stato di fatto; in particolare non sono rappresentate le porte di comunicazione con l'unità immobiliare adiacente, e al piano primo la superficie afferente al vano rappresentato come bagno è invece annessa al vano cucina dell'unità immobiliare adiacente.

Tale unità immobiliare è **di fatto** fusa con l'unità immobiliare catastata al foglio 22 particella 318 subalterno 7 anch'essa intestata ai medesimi proprietari.

Nelle pagine che seguono sono state accostate le planimetrie catastali odierne dell'immobile originariamente pignorato e dell'immobile oggetto dell'estensione del pignorato.



UNITA' IMMOBILIARI AL PIANO SECONDO DI VIA NOLFO SALVATORE AD OGGI

9. QUESITO 7: ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' DEI BENI.

Al momento della notifica del pignoramento gli immobili erano così intestati:

- [REDACTED], per la quota di 1/3 del diritto di proprietà;
- [REDACTED], per la quota di 2/12 del diritto di proprietà, in comunione legale dei beni con la moglie [REDACTED];
- [REDACTED], per la quota di 1/3 del diritto di proprietà;
- [REDACTED], per la quota di 2/12 del diritto di proprietà, in comunione legale dei beni con la moglie [REDACTED].

10. QUESITO 8: PROVENIENZA DEI BENE E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.

Le unità immobiliari così come attualmente identificate in catasto sono pervenute ai sig.ri

[REDACTED], per successiva somma di porzioni acquisite in varie fasi:

- per Successione in morte di [REDACTED] sig.ri C [REDACTED] proprietà;
- per Successione in morte di [REDACTED] sig.ri [REDACTED] proprietà;
- per atto di compravendita [REDACTED] Catania, avente repertorio [REDACTED]

[REDACTED] dei beni con le rispettive mogli.

In particolare, con Dichiarazione di Successione in morte di [REDACTED] registrata a Caltagirone al numero 48 vol.461 e trascritta a Catania il 26.11.1981 ai numeri 34529/41409 vengono trasferiti: **vano terrano in Palagonia alla via Nolfo Salvatore in catasto all'art. 8999 foglio 22/A particella 749 classe 2, e vano terrano in Palagonia alla via Solitaria n.3, in catasto all'art. 641 foglio 22/A particella 318.**

Con Dichiarazione di Successione Integrativa in morte di [REDACTED] registrata a Caltagirone al numero [REDACTED] e trascritta a Catania [REDACTED] ai numeri [REDACTED]

vengono trasferiti in aggiunta i seguenti immobili, che all'epoca della prima dichiarazione di successione non erano accatastati: **due vani, cucina, WC, ripostiglio e terrazza a livello, ubicati a 1° piano rispetto alla via Solitaria ed a secondo piano rispetto alla via Nolfo Salvatore, in catasto al foglio 22 numero 318/3 via Solitaria 4 e al foglio 22 numero 749/4 via Nolfo Salvatore 9 piano 2.**

Con Dichiarazione di Successione in morte di [REDACTED] registrata a Caltagirone al numero [REDACTED] vengono trasferiti: **1/3 del vano in Palagonia alla via Nolfo Salvatore foglio 22/A particella 749 piano terra, e 1/3 di 2 vani terrani in Palagonia alla via Pensavalle n.4 bis foglio 22/A particella 318 piano T e S-1.**

Con atto di Compravendita de

[REDACTED] vengono trasferiti: **la terza parte indivisa del vano terrano posto in Palagonia via Nolfo Salvatore n.7 in catasto alla partita 2990 foglio 22/A particella 749, e la terza parte indivisa del vano terrano con scantinato posto in Palagonia via Pensavalle n.4/bis in catasto alla partita 641 foglio 22/A particella 318.**

In definitiva, ad oggi (ed anche alla data del pignoramento), il diritto di proprietà degli immobili pignorati spetta a:

- [REDACTED], per la quota di 1/3 del diritto di proprietà;
- [REDACTED], per la quota di 2/12 del diritto di proprietà, in comunione legale dei beni con la moglie [REDACTED];
- [REDACTED], per la quota di 1/3 del diritto di proprietà;
- [REDACTED], per la quota di 2/12 del diritto di proprietà, in comunione legale dei beni con la moglie [REDACTED].

Dalla consultazione degli archivi della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania e dalla lettura degli elenchi sintetici delle formalità riguardanti gli immobili in questione, si individuano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, gravanti su tutti gli immobili:

1) ISCRIZIONE CONTRO [REDACTED] Registro Particola:

Pubblico ufficiale TRIBUNALE

2) TRASCRIZIONE

Si allegano alla presente le visure storiche e gli elenchi sintetici delle formalità relative agli immobili in questione.

11. QUESITO 9: STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Per determinare il valore di mercato degli immobili 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 netto dell'immobile, per il saggio di capitalizzazione.

Al valore di mercato dell'immobile risultante andranno detratti eventuali oneri per sanatoria o altro.

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 secondo semestre del 2023.

Nella tabella di seguito riportata si riassumono i valori pubblicati dall'agenzia delle entrate.

Indirizzo	Destinazione	Tipologia	Valore di Mercato [€ /mq]		Valori di Locazione [€ /mq-mese]	
			Min	Max	Min	Max
Via Nolfo Salvatore – zona B1	Residenziale	Abitazioni civili	360	540	1,4	2,1

Tutti i valori sopra riportati si riferiscono a immobili con stato conservativo normale ed a superfici degli immobili lorde.

Per ogni tipologia edilizia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile, l'Agenzia delle Entrate, tramite l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, pubblica un campo di valori di mercato ed un campo di valori di Locazione compreso tra un valore minimo ed uno massimo. La scelta del valore corretto da applicare è fatta considerando lo stato di conservazione dell'immobile e la posizione. I valori possono essere incrementati o diminuiti nei casi in cui lo stato conservativo sia superiore o inferiore al normale, o se le caratteristiche del fabbricato ne consentono una maggiore o minore valutazione.

In questo caso si possono considerare, per gli immobili ai piani primo e secondo, uno stato conservativo normale e quindi una valutazione media.

I valori utilizzati nella valutazione saranno i seguenti:

Indirizzo	Destinazione	Tipologia	Valore di Mercato [€ /mq]	Valori di Locazione [€ /mq-mese]
Via Nolfo Salvatore – zona B1	Residenziale	Abitazioni civili	450	1,75

Metodo Sintetico-Comparativo

Per ognuno degli immobili verrà moltiplicato il valore unitario di mercato per la superficie commerciale rilevata.

MOTEDO DI STIMA: Sintetico-comparativa					
Immobile	Indirizzo	Identificazione catastale [Foglio22 Particella 318]	Superficie Commerciale [mq]	Valore unitario di Mercato [€/mq]	Valore di Mercato [€]
1	via Solitaria - piano terra e pr	sub.4	94,2	€ 450,00	€ 42 390,00
					€ 42 390,00

Metodo per Capitalizzazione dei Redditi

Moltiplicando il valore unitario di locazione per la superficie commerciale, si ricaverà la rendita mensile lorda per locazione dell'immobile.

Per determinare il reddito annuo netto si moltiplicherà la rendita mensile lorda per 12 mensilità, e quindi verranno decurtate le spese annue sostenute (per Imposte, manutenzioni e spese generali), considerando una aliquota per spese del 35%.

Il valore di Mercato, infine, sarà ricavato dividendo il rendimento annuo netto dell'immobile, per il saggio di capitalizzazione stimato pari a 0,03.

MOTEDO DI STIMA: Capitalizzazione del reddito					
Immobile	Superficie Commerciale [mq]	Valore unitario di Locazione [€/mq.mese]	Reddito mensile Lordo [€/anno]	Reddito Annuo Netto (65%) [€/anno]	Valore di Mercato (saggio = 0,03) [€]
1	94,2	€ 1,75	€ 164,85	€ 1 285,83	€ 42 861,00
					€ 42 861,00

La media dei due valori di mercato degli immobili risulta essere pari a:

MEDIA DELLE STIME				
Immobile	Identificazione catastale	STIMA 1 metodo sintetico-comparativo	STIMA 2 metodo di capitalizzazione	VALORE MEDIO
1	foglio 22 particella 318 sub.4	€ 42 390,00	€ 42 861,00	€ 42 625,50
				€ 42 625,50

Quindi il valore commerciale medio dell'immobile indicato con l'estensione del pignoramento è pari a circa **42.600 euro**.

A questo valore va detratto il costo della sanatoria e per l'adeguamento catastale.

11.1 Stima degli appartamenti di fatto esistenti

Premesso quanto già riportato nella prima relazione di stima del 23/10/2023, in aggiunta a quanto richiesto dal G.E., si ritiene utile esplicitare il valore dei due appartamenti di fatto esistenti nel fabbricato considerando l'intero piano terra da via Solitaria e l'intero piano primo da via Solitaria, derivanti dall'unione del subalterno 7, oggetto del pignoramento originario, e del subalterno 4, oggetto della presente estensione di pignoramento. Ciò anche al fine, nel caso in cui il giudice lo ritenesse opportuno, di vendere separatamente l'appartamento a piano terra e quello a piano primo.

Tale calcolazione permetterà anche di aggiornare il valore, assegnato con la prima relazione di stima, all'immobile identificato al sub. 7, tenendo conto delle nuove tabelle dei valori unitari pubblicate dall'agenzia delle entrate.

Specifico che non verrà trattato in questo documento, perché non richiesto dal G.E., il garage al piano interrato, identificato al sub.5.

Metodo Sintetico-Comparativo

Per ognuno degli immobili verrà moltiplicato il valore unitario di mercato per la superficie commerciale rilevata.

MOTEDO DI STIMA: Sintetico-comparativa					
Immobile	Indirizzo	Identificazione catastale [Foglio22 Particella 318]	Superficie Commerciale [mq]	Valore unitario di Mercato [€/mq]	Valore di Mercato [€]
1	via Solitaria - piano terra	porzione di sub.7 + sub.4	75,8	€ 450,00	€ 34 110,00
2	via Solitaria - piano primo	porzione di sub.7 + sub.4	76,2	€ 450,00	€ 34 290,00
					€ 68 400,00

Metodo per Capitalizzazione dei Redditi

Moltiplicando il valore unitario di locazione per la superficie commerciale, si ricaverà la rendita mensile lorda per locazione dell'immobile.

Per determinare il reddito annuo netto si moltiplicherà la rendita mensile lorda per 12 mensilità, e quindi verranno decurtate le spese annue sostenute (per Imposte, manutenzioni e spese generali), considerando una aliquota per spese del 35%.

Il valore di Mercato, infine, sarà ricavato dividendo il rendimento annuo netto dell'immobile, per il saggio di capitalizzazione stimato pari a 0,03.

MOTEDO DI STIMA: Capitalizzazione del reddito					
Immobile	Superficie Commerciale [mq]	Valore unitario di Locazione [€/mq.mese]	Reddito mensile Lordo [€/anno]	Reddito Annuo Netto (65%) [€/anno]	Valore di Mercato (saggio = 0,03) [€]
1	75,8	€ 1,75	€ 132,65	€ 1 034,67	€ 34 489,00
2	76,2	€ 1,75	€ 133,35	€ 1 040,13	€ 34 671,00
					€ 69 160,00

La media dei due valori di mercato degli immobili risulta essere pari a:

MEDIA DELLE STIME					
Immobile	Piano	Identificazione catastale	STIMA 1 metodo sintetico- comparativo	STIMA 2 metodo di capitalizzazione	VALORE MEDIO
1	Piano terra di via Solitaria	foglio 22 particella 318 sub.7 + sub.4	€ 34 110,00	€ 34 489,00	€ 34 299,50
2	Piano primo di via Solitaria	foglio 22 particella 318 sub.7 + sub.4	€ 34 290,00	€ 34 671,00	€ 34 480,50
					€ 68 780,00

L'immobile 1, l'appartamento a piano terra di via Solitaria, è pressoché conforme al progetto di sanatoria ed alle planimetrie catastali, se non per quanto già detto ai capitoli precedenti.

L'immobile 2, l'appartamento a piano primo di via Solitaria, è difforme sia al progetto di sanatoria sia alle planimetrie catastali.

Dal valore di mercato medio sopra ricavato si dovranno detrarre i costi relativi alla demolizione degli abusi edilizi presenti a piano primo relativi al volume aggiuntivo realizzato, i costi per il completamento della pratica di sanatoria già presentata, gli ulteriori costi per una nuova sanatoria per sanare le difformità legate alle modifiche interne, e i costi relativi alla regolarizzazione catastale.

Tutti questi costi si stimano come segue:

- Lavori di ripristino abusi volumetrici al primo piano → €5.000,00
- Costi completamento pratica di sanatoria già presentata → €3.500,00
(euro 718,36 per oneri da pagare al Comune, euro 2250,00 per certificazione di idoneità sismica e euro 531,64 per certificazione di conformità igienico-sanitaria)
- Costi nuova sanatoria: *oneri +pratica edilizia* → €2.500,00
- Costi pratica catastale → €1.000,00

Per un totale di € 12.000,00.

Pertanto il valore di vendita degli immobili (sub. 7 + sub. 4) sarà complessivamente di:

€ 68.780,00 - € 12.000,00 = € **56.780,00**

12. QUESITO 10: EVENTUALE FORMAZIONE DI LOTTI e DIVISIONE IN NATURA

Il garage al piano interrato (sub. 5) stimato nella precedente perizia è una unità immobiliare vendibile separatamente e il suo valore di vendita è stato già all'epoca stimato in € 11.770,20.

Gli appartamenti ai piani terra e primo, sono due unità immobiliari distinte, e quindi potenzialmente vendibili separatamente se non fosse che, per separarli formalmente è necessario sanare preventivamente tutti gli abusi edilizi e catastali, e quindi affrontare tutti i relativi costi prima della vendita. Pertanto si considera opportuno creare un unico lotto di vendita per gli immobili ai subalterni 7 e 4.

Pertanto si propongono i seguenti lotti:

LOTTO 1 → Garage in Palagonia a piano terra, con accesso dalla via Nolfo Salvatore n.7, in catasto al foglio 22 particella 318 subalterno 5; quota di 1/1 del diritto di proprietà. Valore di Mercato € 13.460,20, prezzo a base d'asta di €11.770,20.

LOTTO 2 → Civile Abitazione in Palagonia a piano primo e secondo, con accesso dalla via Nolfo Salvatore n.9 e con accesso secondario dalla via Solitaria n.3 piano terra e primo, in catasto al foglio 22 particella 318 subalterni 4 e 7; quota di 1/1 del diritto di proprietà. Valore di Mercato € 68.780,00, prezzo di vendita proposto 56.780,00.

13. QUESITO 11: STATO DI DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE

Gli immobili sono occupati dagli odierni proprietari.

Non sono presenti oneri di natura condominiale.

14. QUESITO 12: EVENTUALI PROCEDURE ESPROPRIATIVE

Non grava sugli immobili alcun provvedimento espropriativo.

15. QUESITO 13: PLANIMETRIE E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

In sede di sopralluogo è stato possibile eseguire il rilievo geometrico e quello fotografico dell'immobile. Il risultato dell'elaborazione di tali rilievi è riportato in allegato alla presente.

16. QUESITO 14: DESCRIZIONE PER L'AVVISO DI VENDITA

Premesso quanto già detto nei capitoli precedenti e nella perizia di stima precedente, gli immobili possono così essere sinteticamente descritti:

LOTTO 1: Unità immobiliare adibita a garage in mediocre stato di conservazione, ubicata a piano terra di un fabbricato situato a Palagonia in via Salvatore Nolfo n.7, individuato in catasto al foglio 22 part. 318, sub. 5; è costituita da un monovano e un vano sottoscala con servizio igienico. L'Unità Immobiliare ha superficie commerciale di 33,4 mq.

LOTTO 2: Unità immobiliare adibita a civile abitazione in normale stato di conservazione, ubicata ai piani primo e secondo di un fabbricato situato a Palagonia in via Salvatore Nolfo n.9 con accesso secondario da via Solitaria n.3 ai piani terra e primo, individuato in catasto al foglio 22 part. 318 subalterni 7 e 4; costituita alla prima elevazione da 1 camera da letto, 1 soggiorno, 1 ampia cucina, 1 W.C., con 1 balcone verso la via Nolfo e alla seconda elevazione da 2 camere da letto, 1 soggiorno-cucina, 1 W.C., con 1 balcone verso la via Nolfo ed 1 balcone verso via Solitaria. L'Unità Immobiliare ha superficie commerciale complessiva di 152 mq.

17. QUESITO 15: PRESTAZIONI ENERGETICHE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Gli appartamenti ai piani terra e primo di via Solitaria sono soggetti alla normativa sulla certificazione energetica. Il sottoscritto ha redatto le attestazioni di prestazione energetica, che si allega alla presente.

18. CONCLUSIONI

La presente procedura esecutiva interessa 3 unità immobiliari nel Comune di Palagonia: un garage al piano terra da via Nolfo, in catasto al foglio 22 particella 318 sub.5, e 2 appartamenti ai piani primo e secondo di via Nolfo con accesso secondario anche da via Solitaria (piani terra e primo), in catasto al foglio 22 particelle 318 sub. 4 e sub. 7.

Le unità immobiliari non sono regolari né dal punto di vista urbanistico né dal punto di vista catastale.

Il garage al piano terra di via Nolfo è vendibile separatamente, mentre i due appartamenti ai piani elevati è opportuno che vengano venduti insieme.

La presente estensione del mandato, a seguito di estensione di pignoramento, ha determinato il valore venale dell'unità immobiliare individuata in catasto al foglio 22 particella 318 sub. 4, che ammonta ad euro 42.600,00 da proporre in vendita congiuntamente all'immobile individuato in catasto al foglio 22 particella 318 sub.7.

Il valore di vendita stimato per gli immobili è pari ad **euro 11.770,20** per il garage a piano terra, e ad **euro 56.780,00** per gli appartamenti ai piani elevati.

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

