

**TRIBUNALE DI
CATANIA**

SESTA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare

R.G. n° 686/2020

Promossa da **AGRICOLA GIARRESE S.R.L.**

Nei confronti
di

BONAVENTURA MARIA

**Consulenza Tecnica d'ufficio
RELAZIONE**

G.E.: Dott.ssa Gallucci Floriana

Esperto stimatore: Ing. Fichera Fabrizio



1. CRONOLOGIA DEGLI EVENTI E DEGLI ATTI PRODOTTI DALLE PARTI

Per un chiaro quadro della vicenda appare opportuno ricostruire cronologicamente gli eventi di causa.

Con contratto preliminare di compravendita stipulato in data 20.7.2006 le sig.re Bonaventura Maria, nata a Giarre il 2.08.1932 ed ivi residente in via C.Alberto n.36 C.F. BNV MRA 32M42 E017Y e Bonaventura Serafina nata a Giarre il 7.05.1936 ed ivi residente in Via Don Luigi Sturzo n.280, C.F. BNV SFN 36E47 E017D si obbligavano a trasferire alla Società AGRICOLA GIARRESE S.R.L. che si obbligava ad acquistare, la proprietà di un'area edificabile di circa mq 4802 facente parte di un maggiore fondo di proprietà delle venditrici esteso nell'intero a mq 7341, sita in Altarello di Giarre al Catasto terreni di Giarre al *foglio 64 particelle 743, 744, 745, 837, 838, 839.*

Giova chiarire quanto segue:

- *il terreno promesso in vendita faceva parte di un piano di lottizzazione per il quale le promittenti venditrici si obbligavano a trasferire al Comune di Giarre tutte le aree ricadenti nella part.153 del Foglio 64 destinate a verde pubblico, parcheggio e viabilità facenti parte di tratto di terreno diverso da quello promesso in vendita;*
- *in seno al contratto preliminare le promittenti venditrici si obbligavano a trasferire al Comune di Giarre la particella 153 di loro proprietà, prima della stipula dell'atto pubblico di compravendita del promesso terreno;*
- *il trasferimento di quest'ultimo a favore della 'SOCIETA' AGRICOLA GIARRESE S.R.L. avrebbe dovuto avvenire - con contestuale saldo del prezzo di vendita - entro il 30 Marzo 2007, dopo che le promittenti venditrici avessero stipulato con il Comune di Giarre la convenzione urbanistica nascente dal p.d.l., con la cessione delle relative aree;*
- *poiché le promittenti venditrici si dimostravano inadempienti, la 'SOCIETA' AGRICOLA GIARRESE S.R.L. decideva di agire con azione di inadempimento, richiedendo la risoluzione del sinallagma contrattuale e la condanna alla restituzione delle somme corrisposte, pari ad Euro 232.000,00 a carico di BONAVENTURA MARIA ed Euro 240.000,00 a carico di BONAVENTURA SERAFINA. Il Giudice accoglieva il ricorso con sentenza nella causa civile iscritta al n.r.g. 15882/2016.*

In forza del superiore atto, veniva iscritta presso la Conservatoria dei R.II di Catania una ipoteca giudiziale derivante dal provvedimento di condanna del Tribunale di Catania del 6 marzo 2017 CONTRO BONAVENTURA Maria e CONTRO BONAVENTURA Serafina e a favore di **SOCIETA' AGRICOLA GIARRESE S.R.L** per un montante ipotecario di Euro 300.000,00 (capitale Euro 232.000,00) in data 20 Aprile 2017 ai num. 14301/1990 e 14030/1989, su tutti gli immobili siti in Giarre di cui risultano essere proprietarie Bonaventura Maria e Bonaventura Serafina in tutto o pro quota.

A fronte della mancata ottemperanza dell'ordinanza immediatamente esecutiva e costituente giudicato per mancata impugnazione dei termini,

la SOCIETA' AGRICOLA GIARRESE S.R.L. con **atto di precetto** del 30.11.2017 intimava a BONAVENTURA MARIA E BONAVENTURA SERAFINA___ invano il pagamento della complessiva somma di **€ 238.439,77 A CARICO DI BONAVENTURA MARIA, Euro 246.451,70 a carico di BONAVENTURA SERAFINA ed Euro 5.395,81** in solido a carico di entrambe per spese legali oltre le spese di notifica del precetto, oltre interessi legali e alla tassa di registrazione del provvedimento.

✓ **Il pignoramento de quo** ha colpito i seguenti beni immobili:

- **Un'unità negoziale¹** in proprietà del debitore esecutato BONAVENTURA MARIA, ubicata a Giarre (CT), Via G. Oberdan n.2E/2F, e così identificata catastalmente:
foglio 59 particella 14 sub 13; QUOTA 1/1
- **Un'unità negoziale²** in proprietà del debitore esecutato BONAVENTURA MARIA ubicata a Giarre (CT), Via Tripoli n.39, e così identificata catastalmente:
foglio 59 particella 14 sub 5; QUOTA 1/1
- **Un'unità negoziale³** in proprietà del debitore esecutato BONAVENTURA MARIA quota pari a $\frac{1}{2}$ indiviso , ubicata a Giarre (CT), Altarello fraz., e così identificata catastalmente: estensione catastale di mq7341, censito al catasto terreni di Giarre al *foglio 64 particelle 743, 744, 745, 837, 838, 839. QUOTA $\frac{1}{2}$.*

In data **9.12.2020** la SOCIETA' AGRICOLA GIARRESE S.R.L. ha depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Catania istanza per la vendita degli immobili sopra citati.

2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Premessa: Con avviso per raccomandata e contatti telefonici venivano convocati per il sopralluogo presso i luoghi di causa il debitore esecutato e la parte creditrice mediante avviso digitale. Il giorno prefissato, cioè il 04.02.2022 alle ore 9,00 lo scrivente si presentava, come concordato con il debitore, presso il primo immobile oggetto di pignoramento sito in GIARRE, Via Oberdan N.2e/2f; era presente il sig. **MANGANO GIUSEPPE (figlio di Bonaventura Maria)** al quale venivano consegnate le AVVERTENZE GENERALI.

Si procedeva alla ricognizione interna dell'**unità negoziale1**, dell'**unità negoziale2**, e dell'**unità negoziale3**, effettuando contestualmente il rilievo fotografico (all.1), il rilievo metrico, con i limiti imposti dallo stato dei luoghi.

Si è confrontato lo stato di fatto con le planimetrie catastali.

Completati i rilievi dell'unità immobiliare, dopo aver rilevato le patologie presenti, alle ore 11:00 venivano chiuse le operazioni peritali, previa redazione di apposito verbale firmato dai presenti.

3. EVASIONE DEL MANDATO

Dopo aver effettuato la ricognizione dello stato dei luoghi, eseguiti gli accertamenti ritenuti necessari, aver analizzato le copie di tutti gli atti prodotti nel presente procedimento, si risponde ai quesiti posti dal Giudice nel verbale di conferimento di incarico.

3.1 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;

Il cespite oggetto della presente C.T.U. è costituito da **Un'unità negoziale 1**; una unità immobiliare magazzino, posta a piano terra, prima elevazione fuori terra di un fabbricato di costruzione '69 nel Comune di Giarre (CT), in Via G. Oberdan n.2E/2F e censita al NCEU al **foglio 59 particella 14 sub 13**;

Un'unità negoziale 2, garage piano terra, prima elevazione fuori terra di un fabbricato di costruzione '69 nel Comune di Giarre (CT), in Via G. Tripoli n.31 e censita al NCEU al **foglio 59 particella 14 sub 5**;

Un'unità negoziale 3, terreno incolto, sito in Altarello fraz. Giarre, traversa Via delle Provincie, della estensione catastale di mq7341, censito al catasto terreni di Giarre al **foglio 64 particelle 743, 744, 745, 837, 838, 839**.

3.2 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 promosso da AGRICOLA GIARRESE S.R.L. e nella relativa nota di trascrizione sono riferiti ad:

- **Un'unità negoziale¹** in proprietà del debitore esecutato *BONAVENTURA MARIA*, ubicata a Giarre (CT), Via G. Oberdan n.2E/2F, e così identificata catastalmente:
foglio 59 particella 14 sub 13; QUOTA 1/1
- **Un'unità negoziale²** in proprietà del debitore esecutato *BONAVENTURA MARIA* ubicata a Giarre (CT), Via Tripoli n.39, e così identificata catastalmente:
foglio 59 particella 14 sub 5; QUOTA 1/1
- **Un'unità negoziale³** in proprietà del debitore esecutato *BONAVENTURA MARIA* quota pari a $\frac{1}{2}$ indiviso , ubicata a Giarre (CT), Altarello fraz., e così identificata catastalmente: estensione catastale di mq7341, censito al catasto terreni di Giarre al *foglio 64 particelle 743, 744, 745, 837, 838, 839. QUOTA 1/2*

L'atto di pignoramento presenta corrispondenza con la relativa nota di trascrizione, tranne Che per **Unità negoziale 3**, ove risulta in pignoramento colpita la QUOTA indivisa del terreno per $\frac{1}{2}$, quando dovrebbe essere colpito l'intero.

3.3 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;

- **Unità negoziale¹**, acquistata da *BONAVENTURA MARIA* con atto di Vendita Dott. Cesarò Gaetano Notaio in Giarre, del **14.04.1971**, rep. 39442 Racc. 9191, TRASCRITTO il 22.04.1971 n.14713 ordine n.11954 formalità, da MANGANO GIUSEPPE;
- **Unità negoziale²**, acquistata da *BONAVENTURA MARIA* con atto di compravendita Dott. Gaetano Grasso, Notaio in Giarre, del **31.07.1984**, rep. 23568 Racc. 16491, TRASCRITTO il 20.08.1984 ai n.34642/27986; da MUSUMECI ROSARIA;
- **Unità negoziale³**, DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE del SIGN. *BONAVENTURA VENERANDO*, del **12.03.1979**, N.34 Vol.307 N.98 Vol.311, A FAVORE DI *BONAVENTURA MARIA* E *BONAVENTURA SERAFINA*; (manca la trascrizione di atto di accettazione espressa o tacita di eredità)

3.4 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;

Come si evince anche dalla relazione della dott.ssa Raffaella Galeardi, Notaio in Riposto, relativamente all'unità negoziale *de qua* si prospettano le seguenti formalità pregiudizievoli:

✓ **IPOTECA GIUDIZIALE**

Per il montante di Euro 300.000,00 (capitale euro 232.000,00) derivante da sentenza di condanna del Tribunale di Catania del 6marzo2017, iscritta in Catania in data 20 aprile 2017 ai numeri 14301/1990, a favore di AGRICOLA GIARRESE S.R.L. con sede in Acireale, e contro BONAVENTURA MARIA, gravante su tutti gli immobili in oggetto;

✓ **TRASCRIZIONE** del 27 Novembre 2020, ai numeri 46881/31209, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, derivante da provvedimento del Tribunale di Catania del 3 Novembre 2020, gravante su tutti gli immobili in oggetto;

✓ **TRASCRIZIONE** del 7.01.2015 - N.443/385 FONDO PATRIMONIALE nascente da Atto Notaio Concetto Lombardo del 30.Dicembre 2014, annotato di inefficacia parziale nei confronti della Società Agricola Giarrese SRL in data 28 Ottobre 2019 al n.5999;

✓ **TRASCRIZIONE** domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione, trascritta in CATANIA in data 4 Giugno 2019 ai numeri 21669/16136 a seguito provvedimento del Tribunale di Catania del 5 Luglio 2018, a favore di Agricola Giarrese SRL;

✓ **TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO** in CATANIA in data 5 Agosto 2020 ai numeri 30968/19113 in seguito a provvedimento del Tribunale di Catania del 16 luglio 2020, a favore di Agricola Giarrese;

queste ultime TRASCRIZIONI, pur gravando sul terreno in Giarre, UNITÀ NEGOZIALE N3, SONO TUTTE ISCRITTE E TRASCRITTE CONTRO L'ALTRA COMPROPRIETARIA DEL TERRENO, BONAVENTURA SERAFINA.

- Si veda il punto 3.3.

3.5 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;

Al momento dell'incarico il C.T.U. riceveva, quale documentazione messa agli atti la certificazione notarile e gli atti del procedimento. Lo scrivente ha provveduto a reperire la documentazione necessaria presso gli uffici di competenza.

3.6 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;
Si veda il punto 3.4.

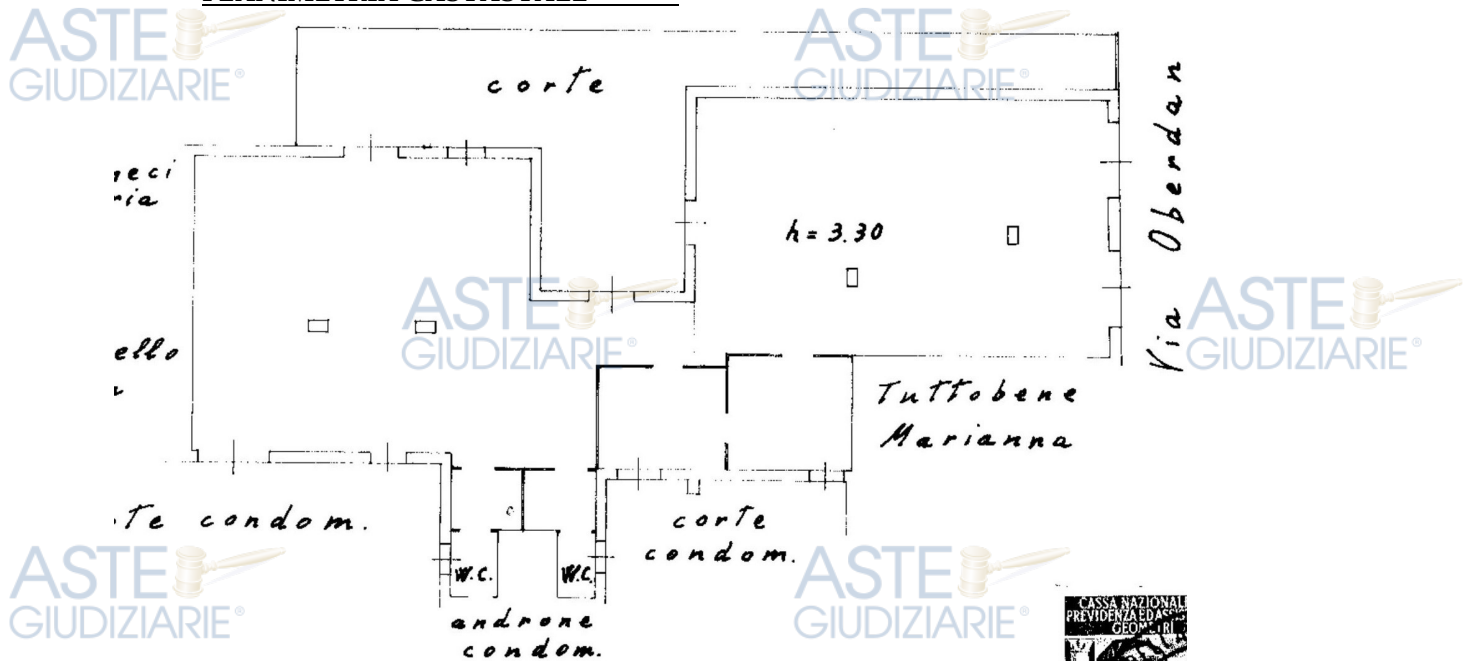
3.7 Quesito g. provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

- **UNITA' NEGOZIALE 1** La planimetria catastale è presente in Catasto.

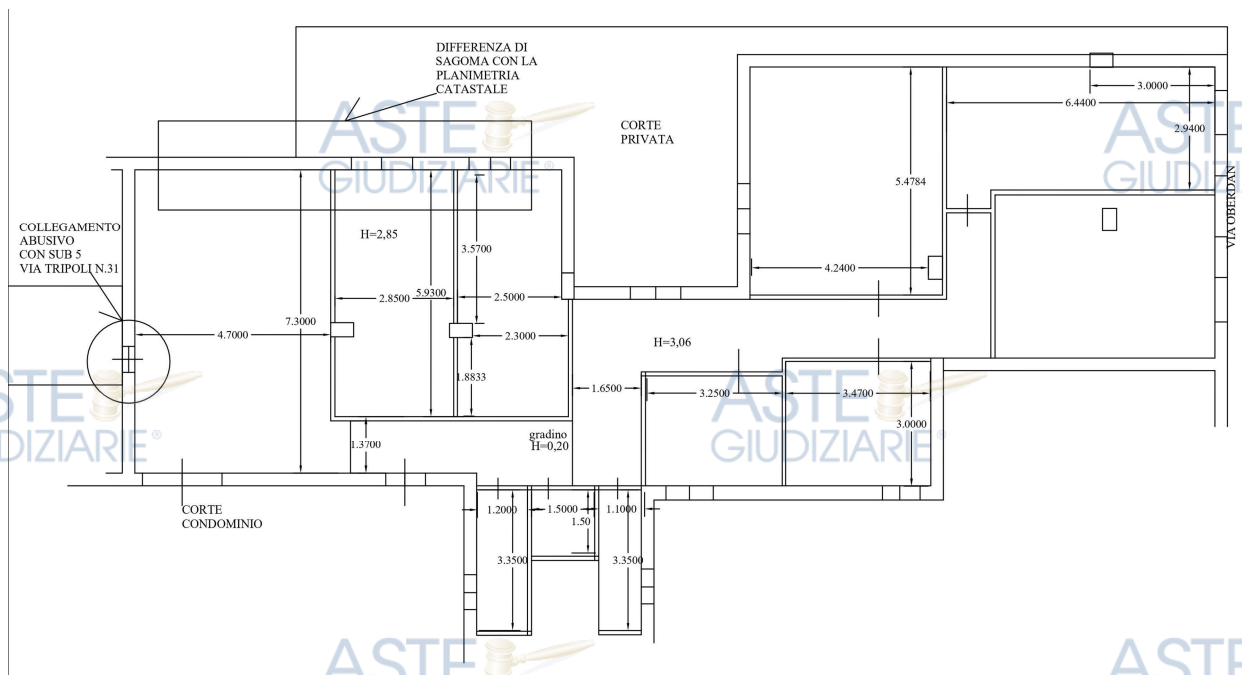
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
59	14	13		C/2	4	198MQ	TOTALE 225mq	€541,97
Indirizzo	VIA G. OBERDAN n. 2/E 2/F piano: T;							
Situazione degli intestati								
BONAVENTURA MARIA nata a GIARRE il 02.08.1932					proprietà PER 1000/1000			

Lo stato dei luoghi NON è conforme alle planimetrie catastali.

PLANIMETRIA CASTASTALE



SITUAZIONE COME DA RILIEVO DEL 04.02.2022



SI È RISCONTRATA UNA MODIFICA INTERNA CHE CONSISTE IN UNA DIVISIONE IN VANI DELL'IMMOBILE.

ED UN COLLEGAMENTO INTERNO CON IL SUB 5, NON AUTORIZZATO, DEL QUALE SI PREVEDE UN RIPRISTINO ALLO STATO APPROVATO CON NULLA OSTA LAVORI EDILI 29.12.1965 N.130/65.

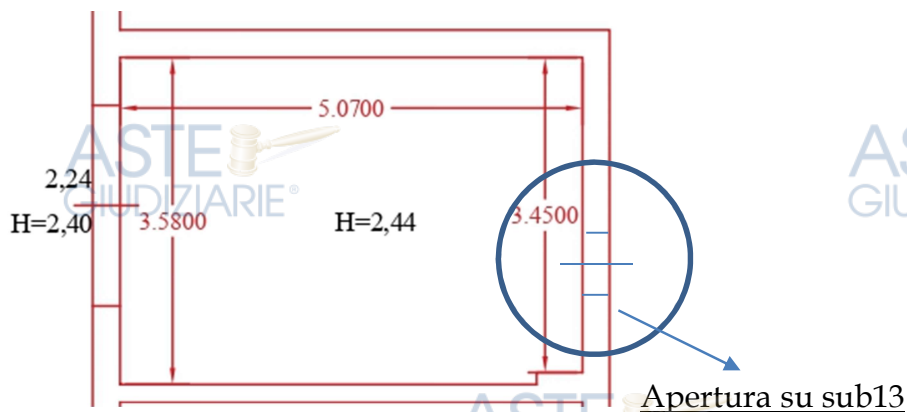
PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLE MODIFICHE SI STIMA UN COSTO DI EURO 5.000,00 (CINQUEMILA/00) COMPRESO DI SPESE TECNICHE PER LA PRESENTAZIONE DI UNA COMUNICAZIONE C.I.L.A.

UNITA' NEGOZIALE 2

La planimetria catastale è presente in Catasto.

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
59	14	5		C/6	4	22MQ	22mq	€70,44
Indirizzo		VIA TRIPOLI n.31 piano: T;						
Situazione degli intestati								
	BONAVENTURA MARIA nata a GIARRE il 02.08.1932					proprietà PER 1000/1000		

Lo stato dei luoghi è conforme IN PARTE alle planimetrie catastali.

PLANIMETRIA CASTASTALE**RILIEVO DEL 04.02.2022****VIA TRIPOLI N.31**

- UNITA' NEGOZIALE 3

**ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE DEL COMUNE DI GIARRE CON
INDIVIDUAZIONE DELLE PARTICELLE**



Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Reddito dom.	Reddito agrario
64	837				2	-	4838mq	€154,41	€ 79,96
Situazione degli intestati									
BONAVENTURA MARIA nata a GIARRE il 02.08.1932						proprietà PER 1/2			
BONAVENTURA SERAFINA nata a GIARRE il 07.05.1936						proprietà PER 1/2			

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Reddito dom.	Reddito agrario
64	838				2	-	1681mq	€53,65	€ 27,78
Situazione degli intestati									
BONAVENTURA MARIA nata a GIARRE il 02.08.1932						proprietà PER 1/2			
BONAVENTURA SERAFINA nata a GIARRE il 07.05.1936						proprietà PER 1/2			

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Reddito dom.	Reddito agrario
64	839				2	-	51mq	€1,63	€ 0,84
Situazione degli intestati									
BONAVENTURA MARIA nata a GIARRE il 02.08.1932						proprietà PER 1/2			
BONAVENTURA SERAFINA nata a GIARRE il 07.05.1936						proprietà PER 1/2			

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Reddito dom.	Reddito agrario
64	743				2	-	5mq	€0,16	€ 0,08
Situazione degli intestati									
BONAVENTURA MARIA nata a GIARRE il 02.08.1932						proprietà PER 1/2			
BONAVENTURA SERAFINA nata a GIARRE il 07.05.1936						proprietà PER 1/2			

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Reddito dom.	Reddito agrario
64	744				2	-	142mq	€4,53	€ 2,35
Situazione degli intestati									
BONAVENTURA MARIA nata a GIARRE il 02.08.1932						proprietà PER 1/2			
BONAVENTURA SERAFINA nata a GIARRE il 07.05.1936						proprietà PER 1/2			

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Reddito dom.	Reddito agrario
64	745				2	-	624mq	€19,92	€ 10,31
Situazione degli intestati									
BONAVENTURA MARIA nata a GIARRE il 02.08.1932						proprietà PER 1/2			
BONAVENTURA SERAFINA nata a GIARRE il 07.05.1936						proprietà PER 1/2			

TOTALE MQ 7.341

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

Certificato di destinazione urbanistica, relativo al terreno **Unità negoziale 3.**



COMUNE DI GIARRE

PROVINCIA DI CATANIA

Partita IVA n. 00468980875

UFFICIO TECNICO – AREA III
“LL.PP. E URBANISTICA”

IL DIRIGENTE

Visti gli Atti d'Ufficio

CERTIFICA

Che il terreno sito in Giarre, in Catasto al Foglio 64 Partt. 743-744-745-837-838-839, così come evidenziato nella planimetria allegata dal richiedente e che costituisce parte integrante alla presente certificazione, nel Piano Regolatore Generale approvato con Decreto Dir. D.R.U. n° 19 del 18/01/2005, i cui vincoli espropriativi sono scaduti il 17/01/2010, è classificato come segue:

La Part. 743 del Foglio 64 ricade in zona sede stradale; la Part. 744 del Foglio 64 ricade parte in zona territoriale omogenea “C3” e parte in zona sede stradale; la Part. 745 del Foglio 64 ricade in zona parcheggio; la Part. 837 del Foglio 64 ricade parte in zona territoriale omogenea “C3” e piccola parte in zona parcheggio; le Partt. 838, 839 del Foglio 64 ricadono in zona territoriale omogenea “C3”.

- ZONA TERRITORIALE OMOGENEA “C3”

Nelle zone territoriali “C3” è ammessa la costruzione di villini plurifamiliari a schiera continua o discontinua, o duplex. La densità fondiaria deve essere non maggiore di 2,00 mc/mq; il rapporto di copertura deve essere non maggiore di 4/10 del lotto edificabile.

L'altezza massima degli edifici è di ml. 7,50 corrispondenti a due elevazioni fuori terra ed eventuale cantinato o semi-cantinato.

In questa zona “C” l'attività edilizia è subordinata alla preventiva approvazione di un Piano di Lottizzazione convenzionato.

Vigono inoltre le norme generali per le zone “C”.

Le Partt. 743, 744, 745, 837, 838, 839 del Foglio 64 ricadono in zona sottoposta al vincolo paesaggistico ai sensi del D.P.R.S. del 11/03/1968, del Decreto Ass.to reg.le BB.CC.AA. e P.I. del 22/10/1993, del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 art. 142 comma 1 lettera c).

Fatte salve le prescrizioni del Piano Paesaggistico adottato dalla Regione Siciliana – Assessorato dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, con D.A. n. 062/GAB del 12/06/2019.

Le Partt. 743, 744, 745, 837, 838, 839 del Foglio 64 non ricadono in zona sottoposta al vincolo del Parco dell'Etna.

Le Partt. 743, 744, 745, 837, 838, 839 del Foglio 64 non ricadono in zona sottoposta al vincolo del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.).

Fatti salvi eventuali vincoli vigenti nelle fasce di rispetto stradali (D.M. LL.PP. 01/04/1968 n° 1404 ed artt. 26-27-28 D.P.R. 16/12/1992 n° 495 e s.m.i.), delle linee ferroviarie (D.P.R. n° 753 del 11/7/1980) e dei torrenti (artt. 93 e 96 R.D. n° 523/1904).

Ai sensi dell'art. 30 comma 3 DPR 380/2001, che trova applicazione nella regione siciliana per effetto della L.R. 16/2016, il presente certificato conserva validità per un anno dalla data di rilascio.

3.9 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 autorizzativo, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

UNITA' NEGOZIALE 1 e UNITA' NEGOZIALE 2

Da ricerche condotte presso gli uffici competenti quali l'Ufficio tecnico urbanistica del Comune di GIARRE, si è presa visione del NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI del 29.12.1965 N.130/65, e variante del 29.11.1967 N.177/67, tutte rilasciate dalle competenti Autorità del Comune di Giarre. Per quanto riguarda il CERTIFICATO DI ABITABILITA' si è ritrovata la domanda del certificato di abitabilità del 20.12.1967, ma non si è riscontrato il certificato finale.

- **UNITA' NEGOZIALE 1** Lo stato dei luoghi NON è conforme alla Concessione edilizia ed alle varianti successive, nella distribuzione degli spazi interni. **Si veda punto 3.7**
- **UNITA' NEGOZIALE 2** Lo stato dei luoghi NON è conforme alla Concessione edilizia ed alle varianti successive NELL'ALTEZZA INTERNA NETTA. **Si veda punto 3.7**
- **UNITA' NEGOZIALE 3** Questa unità negoziale, è caratterizzata da un terreno che risulta ad oggi edificabile grazie al C.D.U. Certificato di destinazione Urbanistica richiesto al Comune di Giarre. **Si veda punto 3.8**

Su questo terreno non risulta alcuna nessuna Concessione Edilizia, ma è parte di un piano di lottizzazione che comprende tutta l'area circostante, Piano di lottizzazione " Comparto Altarello- Corso delle Province - Ovest" che costituisce prescrizione esecutiva annessa al P.R.G. vigente approvato, quindi con parere positivo anche della Soprintendenza BB.CC.AA. Su questo Piano di Lottizzazione, in data 28.04.2008 risulta approvato anche nella variante un progetto architettonico di un complesso residenziale LOTTO N.4 del "Comparto Altarello" con il seguente parere: (si riporta dalla nota prot.2839 del 29.04.2008, della IV Area del Comune di Giarre) FAVOREVOLE A CONDIZIONE: "L'iter di approvazione del progetto rimane subordinato altresì alla stipula della Convenzione".

Si precisa dunque che la Convenzione del LOTTO N.4 non è stata ad oggi stipulata.

Il LOTTO N.4 è un terreno a Nord dell' **UNITA' NEGOZIALE 3**, ed è parte dello stesso Piano di Lottizzazione. Il LOTTO N.4 di 6066mq è stato compravenduto nel 2007 per Euro 400.000.

3.10 Quesito j. In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36, dpr n.380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanza 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; Si veda punto 3.9

3.11 Quesito k. verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono 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. Vedasi punto 3.10

3.12 Quesito l. In caso di immobili abusivi, 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; Vedasi punto 3.10

3.13 Quesito m. Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e 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 vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; Non ci sono vincoli di natura condominiale nell'immobile staggito.

3.14 Quesito n. Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente; Il debitore esecutato in data di sopralluogo afferma di essere in regola con le rate condominiali.

3.15 Quesito o. Verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; vedi punto 3.2 quesito b

3.16 Quesito p. Accerti l'importo annuo di spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; Non sono state comunicate ad oggi allo scrivente spese straordinarie. Vedi punto 3.14.

3.17 Quesito q. 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). Il cespite in oggetto è libero e le chiavi sono state consegnate al custode.

3.18 Quesito r. 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;

UNITA' NEGOZIALE 1

L'unità negoziale in oggetto di consulenza rappresenta una unità immobiliare-DEPOSITO, C1, caratterizzata da un piano terra di un fabbricato composto da cinque elevazioni fuori terra, situato nella zona centrale del Comune di Giarre, con accesso da Via Oberdan, n.2E e 2F. I confini sono: a **Nord** Via Oberdan, ad **Est** con altra ditta, a **Sud** con Cortile condominiale con accesso da Via Tripoli e Garage UNITA' NEGOZIALE 2, ad **Ovest** con altra ditta.

3.18.1 DESCRIZIONE INTERNA DELL'IMMOBILE



Vista ingresso da Via Oberdan



Vista dell'interno primo vano



Vista del corridoio



Vista del secondo vano



Vista del terzo vano



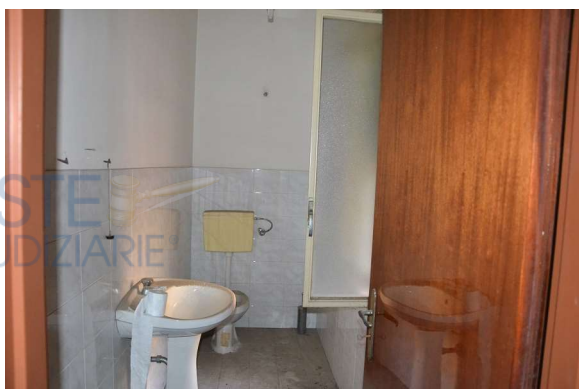
Vista del ripostiglio



Vista del cortile lato Ovest



Vista del quarto vano



Vista dei servizi igienici



Vista del quinto vano



Vista del sesto vano
e collegamento con l'Unità negoziale 2



Vista aperture su cortile condominio SUD

L'immobile è provvisto dei seguenti impianti:

L'impianto idrico-sanitario: i servizi igienici sono dotati di vaso e lavabo. L'impianto elettrico non risulta al momento allacciato e non è stato esibito alcun certificato di conformità. L'impianto idrico è chiuso. L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento a termosifoni, ma non è stato possibile provare il funzionamento. La fornitura dell'acqua calda sanitaria avviene mediante caldaia che non risulta funzionante.



Stato di conservazione e manutenzione:

Lo stato di conservazione generale dell'unità immobiliare può considerarsi "da ristrutturare". L'altezza netta è di 3,00 metri. **Infissi interni ed esterni:** Gli infissi interni sono in legno scuro, quelli esterni sono in alluminio e vetro singolo con persiane in alluminio. **Pavimenti e rivestimenti:** La pavimentazione risalente alla data di costruzione è in scagliette di marmo, nei servizi igienici le pareti sono rivestite sino all'altezza di 2,00m con piastrelle di gres cm 20x20.

UNITA' NEGOZIALE 2

Via Tripoli n.31 Piano terra, 22mq catastali, accesso su strada, lato SUD, unico ambiente di circa 17,50mq utili, con un punto luce collegato all'abitazione di residenza di BONAVENTURA MARIA stesso edificio. Stato dell'immobile "da ristrutturare".

In fase di sopralluogo si è notato il collegamento con L' **UNITA' NEGOZIALE 1.**

L'altezza netta interna risulta 2,45 metri.



Determinazione della superficie commerciale dei cespiti

Per il calcolo della superficie commerciale ci si è riferiti alla UNI 10750:2005 e al DPR 138/98 Allegato C per cui la superficie commerciale è stata dedotta sommando:

- la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (superficie lorda);
- la superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo.

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 % fino ad uno spessore massimo di 25 cm. I balconi-terrazzi sono calcolati al 30% fino alla superficie commerciale di mq. 25, per l'eccedenza al 10%. I garage non collegati ai vani principali al 50%. La superficie è stata arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R.138/98). Sulla base delle superiori premesse, la superficie commerciale di quanto oggetto di pignoramento è riportata nella tabella seguente:

UNITA' NEGOZIALE 1

Consistenza	Sup. interna lorda(mq)	Coefficiente di ragguglio	Superficie Commerciale (mq)
Superficie locali principali ed accessori	197,00	1,10	216,70
Superficie balconi-terrazzi	53,00	0,30 E 0,1	8,50
TOTALE SUP. COMMERCIALE			225,20
Arrotondato			225,00

Superficie commerciale = 225,00mq.

UNITA' NEGOZIALE 2

Consistenza	Sup. lorda(mq)	Coefficiente di ragguglio	Superficie Commerciale (mq)
Superficie garage	22,00	0,50	11,00
TOTALE SUP. COMMERCIALE			11,00
Arrotondato			11,00

Superficie commerciale = 11,00mq

Superficie commerciale = 236,00mq

3.18 Quesito r. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di

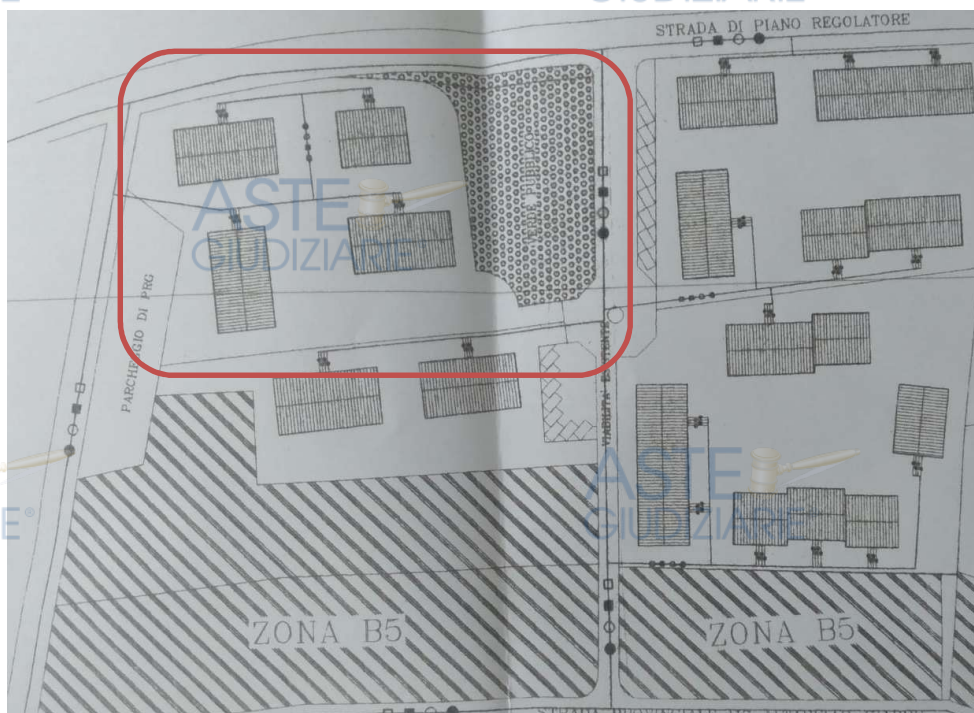
vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, 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;

UNITA' NEGOZIALE 3

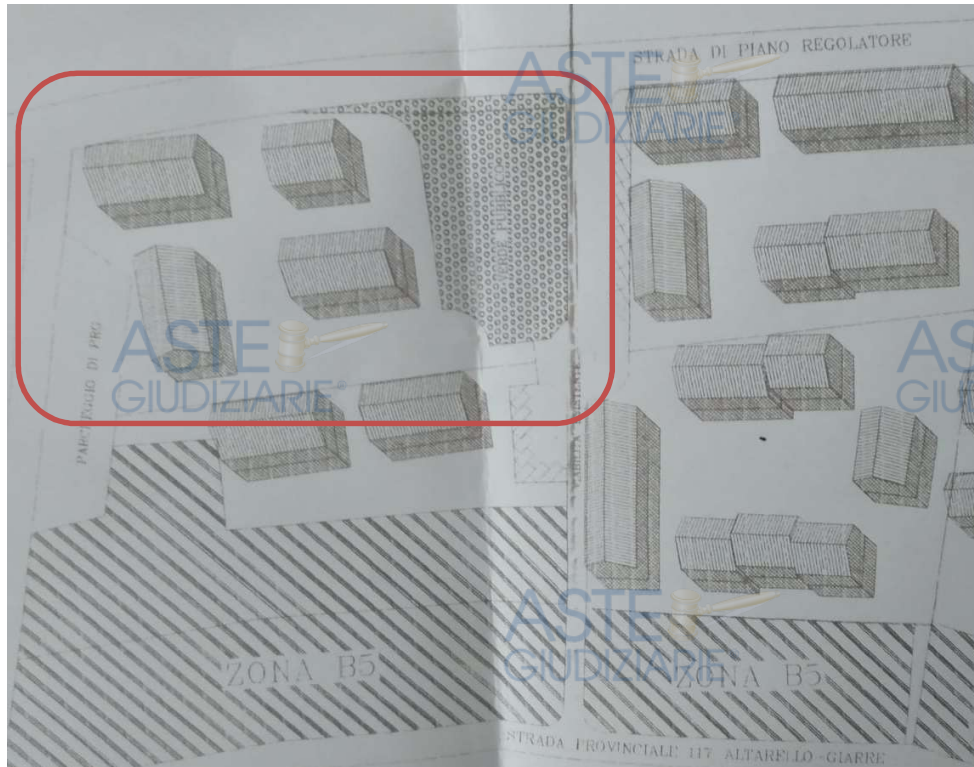
ORTOFOTO



PIANTA DEL P.R.G. DEGLI IMPIANTI DEL COMPARTO



PIANO PLANIVOLUMETRICO DEL P.R.G. DEL COMUNE DI GIARRE



Vista inizio terreno Lato Sud



Vista terreno prospetto Sud



Vista fine terreno Lato Sud



Vista prospetto su stradella lato Nord



Vista interna terreno da Lato Sud



Vista prospetto lato Ovest

In fase di sopralluogo si è riscontrato che il terreno non è ben delimitato nei confini, e risulta incolto ed inaccessibile internamente.

Come riportato al **punto 3.9**, il terreno oggetto di pignoramento è parte di un Piano di Lottizzazione del Comune di Giarre "Comparto Altarello - corso delle Provincie - Ovest", e costituisce prescrizione esecutiva annessa al P.R.G. vigente approvato con Decreto Dir. D.R.U n°19 del 18.01.2005. Si evince dal Piano Planivolumetrico del P.R.G., che il terreno è edificabile come evidenziato anche nel C.D.U. (certificato di destinazione urbanistica) riportato al **punto 3.8**. Si vuole chiarire che per edificare su questi lotti *"L'iter di approvazione del progetto rimane subordinato altresì alla stipula della Convenzione"*.

Preventivamente al calcolo di stima del terreno, si ipotizzano delle costruzioni edili, come da P.R.G., rispettando gli indici urbanistici:

LOTTO edificabile mq 4838; (La cubatura delle particelle 838,744,743,745,839, DA PRG sembra essere stata destinata agli altri lotti del P. di Lottizzazione), Infatti si può affermare che è il progettista del Piano di lottizzazione a decidere su quale superficie è più "corretto" spendere la cubatura a disposizione;

- Cubatura 2mc/mq;
- Rapporto di copertura 4/10;
- Altezza fabbricati Max h7,50;

Da piano di Lottizzazione Il Lotto edificabile rimane la particella centrale part.lla837, sulla quale si possono edificare 9.676 mc. (4838mq x 2mc/mq).

La sup. del lotto edificabile è 4838mq. La sup. coperta possibile è 1935,2mq(4/10di 4838mq).

Volume di progetto è 9676mc/H 7,50= 1290mq/n.8villette =161,25mq di sagoma a villetta.

Si ipotizzano distribuite nelle 4 strutture, 8 villette a schiera di 161,25mq lordi per altezza di 7,50 m, che compongono un volume lordo di 1209,37 mc per ogni villetta a schiera.

Infatti 1209,37 mc per 8villette = 9674,96 mc < dei 9676 mc possibili.

Da regolamento edilizio, nella zona in oggetto sono permessi due piani, più eventuale cantinato; calcolando quindi i mq commerciali per ogni piano si ottengono:

161,25 mq lordi x 16 = 2580 mq lordi commerciali.

Per quanto concerne le superfici accessorie si ritiene congruo che queste possano essere realizzate (fra pertinenze scoperte e pertinenze coperte) nella misura di circa il 30% della Superficie realizzabile e cioè: 2580 mq x 30% = 774 mq commerciali.

3.19 Quesito s determini il valore di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art.568 c.p.c. nuova formulazione);

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile attuale valore di mercato all'attualità dell'immobile in oggetto:

Unità negoziale 1 + Unità negoziale 2 SI PREVEDE LOTTO UNICO

Metodologia di stima:

La valutazione dell'immobile in menzione verrà operata in base al valore di mercato, utilizzando il sistema sintetico-comparativo.

Stima in base al valore di mercato:

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare. Nel caso specifico si è proceduto ad applicare il metodo di stima sintetico-comparativa, consistente nell'individuare un numero discreto di prezzi noti di beni analoghi all'oggetto di stima espressi anch'essi in termini di parametro unitario (il metro quadro commerciale). I valori di mercato utilizzati nella presente stima, sono stati dedotti da ricerche su internet su siti specializzati nel settore immobiliare e da informazioni dedotte dalle agenzie immobiliari di zona. Per rendere la stima più veritiera sono stati presi in considerazione esclusivamente immobili aventi caratteristiche tipologiche, costruttive ed architettoniche simili a quelli in esame e riferiti alla medesima microzona, nel nostro caso "Via Oberdan" zona Centrale. Per la stima dell'immobile in oggetto è stato preso come parametro di confronto il metro quadro commerciale ottenuto dalla somma della superficie lorda dell'unità immobiliare e di quelle ragguagliate delle pertinenze ad uso esclusivo. I dati utilizzati nella presente valutazione sono stati desunti facendo riferimento all'attuale valore di mercato; Il valore di mercato dei beni simili a quello di stima e nello stesso stato, dedotto dalle ricerche nella zona interessata è di **300,00 €/mq.** Si sono altresì osservate le valutazioni esposte dall'Osservatorio Immobiliare di Catania, secondo semestre 2021, riscontrando che il valore in "normale" stato di conservazione indicato per la zona in oggetto del Comune di Giarre è MIN 350 MAX 500,00€/mq.

Dopo aver dedotto il relativo valore/mq di zona, si continua il rapporto di valutazione mediante la stima sintetico - comparativa con la ricerca di alcuni comparabili in vendita, simili al nostro Subjet (immobile da stimare).

Grazie ad un'accurata ricerca dei comparabili, quindi di unità immobiliari in vendita negli ultimi mesi, precisamente entro 6 mesi alla data della stima, è stato possibile prendere in studio di rapporto e ricerca del più probabile valore commerciale del bene pignorato, comparabili messi in vendita che si riportano nella tabella seguente, che ne contiene il valore unitario (€/mq).

Comparabili	Superficie commerciale mq	Valore di vendita €	VU €/mq-20%	mq
A- Via Catania	157	€ 75.000,00	€ 382,00	157
B - Via Angelo Vasta 63	464	€ 113.000,00	€ 195,00	464
Σcomparabili/n			media	

Al valore di messo in vendita si deduce un 20% tenendo conto della trattativa in fase di vendita.

La media dei comparabili rilevati ha definito il seguente valore arrotondato (Σcomparabili/n)

288,00€/mq

Se ne deduce che il valore unitario ponderato risulta pari alla media dei due valori in precedenza calcolati.

$$(300,00 \text{ €/mq} + 288,00 \text{ €/mq}) / 2 = 294,00 \text{ €/mq}$$

Calcolo del valore commerciale dell' unità immobiliare in oggetto

$$294,00 \text{ €/mq} \times 236,00 \text{ mq superficie commerciale} = €69.384,00$$

Valore commerciale €69.384,00

A tale importo devono sottrarsi i relativi costi:

- Regolarizzazione Urbanistica e spese tecniche per diversa distribuzione spazi interni; € 5.000.

$$€69.384,00 - € 5.000,00 = \text{€ 64.384,00 Valore commerciale}$$

Unità negoziale 1+2: Foglio 59 particella 14 sub13 sub5

€ 64.384,00 Valore commerciale

Euro(SessantaquattromilatrecentoOttantaquattro /00)

3.20 Quesito t. Tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto

Unità immobiliare *Foglio 59 particella 14 sub13 sub5*

€64.384,00 - 15% = € 54.726,40 approssimato a € 55.000,00

3.21 Quesito u. 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;
Per quanto concerne le operazioni di vendita si prevede di procedere alla vendita in unico lotto. Il piano di vendita proposto è quindi il seguente:

LOTTO 1

✓ **Lotto 1** UNITA' NEGOZIALE 1 + UNITA' NEGOZIALE 2

VALORE STIMATO A BASE D'ASTA DEL LOTTO € 55.000,00

Euro(Cinquantacinquemila/00)

Immobili esenti dal pagamento I.V.A. in quanto non si tratta di cessione di beni nell'esercizio di impresa.

3.19 Quesito s determini il valore di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art.568 c.p.c. nuova formulazione);

UNITA' NEGOZIALE 3

CRITERI ESTIMATIVI GENERALI

L'espressione numerica quantificante il valore unitario da attribuire all'oggetto da stimare per una base d'asta deve considerare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in oggetto a seguito di sopralluogo, deve tener presente e sondare il mercato immobiliare di zona, deve tenere sott'occhio e controllare i valori unitari dei vari osservatori immobiliari, deve tener conto e analizzare l'attuale situazione del mercato immobiliare considerandone gli aspetti nella sua più completa totalità, ma soprattutto deve tenere di conto che esiste una differenza tra valore libero di mercato e valore per una base d'asta. Con criteri di stima si intendono gli aspetti economici di un bene che dipendono unicamente dallo scopo della stima, in funzione del quale è possibile stimare differenti valori o aspetti economici del bene stesso. I criteri di stima usati nell'estimo sono:

- **Valore di mercato** : E' la capacità di un bene di essere scambiato con altri o con moneta nel libero mercato, indipendentemente dalla utilità ritratta, è l'espressione numerica dove la domanda e l'offerta si incontrano dopo che ognuna delle parti abbia contrattato le proprie esigenze, dove l'acquirente prende coscienza del bene, concorda la data di immissione in possesso e stabilisce le modalità di pagamento, magari avvalendosi di erogazione di fondi da parte di enti finanziatori dando il bene stesso in garanzia
- **Valore di costo** : Sono i costi sostenuti o da sostenere per produrre un bene.
- **Valore di trasformazione** : E' la convenienza finanziaria nell'uso, consumo o trasformazione di un bene, ottenuta dal confronto fra mezzi impiegati e risultati ottenuti.
- **Valore d'uso** : E' la capacità di un bene di fornire utilità indipendentemente dalla sua capacità di essere scambiato con altri o con moneta

Ciascuno dei criteri suddetti si avvale di differenti procedimenti di stima appositamente definiti per una maggiore rispondenza tra giudizio di valore formulato e criterio di stima prescelto. Nel caso di beni immobili quali terreni, come nel nostro caso, la determinazione del valore di mercato, comunque legata a fattori quali la rendita di posizione, la consistenza, lo stato di diritto, ecc., non può prescindere dalle potenzialità di trasformazione che i sedimi stessi possiedono.

Il valore del bene quindi sarà determinato non tanto dalle condizioni fisiche in essere, area nuda, quanto dalla possibile, o meno, sua mutazione in senso edificatorio, area costruita. A parità di tutti gli altri elementi il fattore discriminante tra differenti giudizi di valore riguardanti sedimi, si basa essenzialmente sulla quantità di volumetria che il bene consente di generare, in rapporto vincolante con la relativa destinazione d'uso della stessa.

Si ritiene pertanto di utilizzare il procedimento del Valore di Trasformazione in quanto consente di determinare il valore di mercato del bene suscettivo di essere trasformato attraverso la differenza tra ricavi ottenibili al termine della trasformazione (valore di mercato) ed i costi di produzione necessari alla trasformazione stessa (costi di produzione, oneri professionali, oneri di urbanizzazione, oneri concessori, oneri finanziari, ecc..)

VALUTAZIONE

Nella fattispecie in esame (terreno in parte edificabile con destinazione residenziale) i movimenti immobiliari su immobili simili non sono così frequenti da consentire di creare un set di valori di riferimento la cui media sia rappresentativa del mercato immobiliare locale ed inoltre tali eventuali valori non sono nemmeno facilmente rintracciabili in quanto gli operatori del settore tendono a non divulgare alcuni dei dati finanziari inerenti all'operazione in corso. Pertanto per la determinazione del più probabile valore di mercato faremo riferimento al procedimento del valore di trasformazione, che si riconduce alla seguente formula :

$$V_t = \frac{V_m - (K_c + O_c + O_p + O_f + P)}{(1+r)^n}$$

dove:

V_t è il valore di mercato dell'area oggetto di stima;

V_m è il valore di mercato degli edifici realizzabili sull'area stessa;

K_c è il costo tecnico di costruzione

O_c è il costo relativo agli oneri

(urbanizzazione primaria e secondaria, contributo di concessione commisurato al costo di costruzione e monetizzazione di aree per standar)

O_p è il costo degli onorari professionali

O_f è il costo degli oneri finanziari

P è il profitto lordo dei tributi conseguiti dal promotore immobiliare

r è il saggio di sconto, o di anticipazione temporale;

n è il periodo, espresso in anni, di durata del processo di trasformazione;

Determinazione dei ricavi Vm

Si è proceduto già precedentemente alla identificazione dei sedimi riguardanti la zona di interesse, che può essere quantificata in mq. 4838,00

Da piano di Lottizzazione, il Lotto edificabile rimane la particella centrale part.lla 837, sulla quale si possono edificare 9.676 mc. (4838mq x 2mc/mq).

La superf. Del lotto edificabile è 4838mq.

La superf. Di copertura possibile è 1935,2mq = (4/10 di 4838mq).

Volume di progetto è 9676mc/ H 7,50 = 1290mq / n.8 villette = 161,25mq di sagoma a

villetta. Si ipotizzano distribuite nelle 4 strutture già progettate nel P.R.G., 8 villette a schiera di 161,25mq lordi per altezza di 7,50m, che compongono un volume lordo di 1209,37 mc per ogni villetta a schiera. Infatti 1209,37 mc per 8villette = 9674,96mc < dei 9676mc possibili.

Da regolamento edilizio, nella zona in oggetto sono permessi due piani, più eventuale cantinato; calcolando quindi i mq commerciali per ogni piano si ottengono:

161,25mq lordi x 16 piani = 2580mq commerciali;

superfici accessorie 774 mq commerciali

Al fine di stabilire i valori di mercato unitari degli immobili della zona in oggetto si è ritenuto fondato prendere in considerazione le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relative alla località ove è situato il terreno oltre che effettuare una indagine di mercato diretta tramite consultazione di tecnici specializzati e agenzie immobiliari. Si può comunque affermare che l'indagine stessa ha evidenziato una forte diminuzione delle trattative, dovuta sia alla attuale crisi economica che alla ridotta disponibilità dei finanziamenti, con aumento dell'offerta di immobili residenziali che negli ultimi anni sono stati abbondantemente realizzati ed hanno provocato una forte stagnazione dei prezzi, in particolar modo sul nuovo.

Il prezzo unitario di riferimento è quindi il seguente :

€. 1.200,00 /mq relativamente alla tipologia Abitazione civile

€. 500,00 /mq relativamente alla tipologia Accessori abitativi (media fra coperte e scoperte)

Ne consegue che il valore di mercato dei ricavi possa essere così stabilito

$Vm = (2580 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq} 1200,00) + (774 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq} 500,00) = \text{€}. 3.483.000,00$

Determinazione del costo tecnico di costruzione Kc

I costi ordinari di costruzione per interventi simili a quello ipotizzato sono stati assunti attraverso indagini condotte nel settore edile e possono essere quantificati come una percentuale (circa 50%) relativa al fabbricato edificabile fuori terra. Tale costo di costruzione, pur calcolato soltanto in base alla volumetria edificabile residenziale fuori terra, comprende anche il costo di un piano interrato di tipo ordinario, come usualmente avviene nella pratica professionale. Al costo di costruzione dovranno essere aggiunti i costi ordinari per le sistemazioni esterne, parcheggi pubblici e le aree a verde;

Si esprime il seguente valore di costo complessivo :

$$Kc = \text{€} . 1.741.500,00$$

Determinazione dei costi per oneri concessori Oc

Per la determinazione di Oc si è fatto riferimento a quanto dispone il Comune di Giarre e si è provveduto ad ipotizzare i più probabili costi relativi al contributo sul costo di costruzione, oneri di urbanizzazione primaria e oneri di urbanizzazione secondaria, considerando sia le infrastrutture da realizzare da scomputare sugli oneri, sia gli oneri stessi Ottenendo

$$Oc = \text{€} . 500.000,00 \text{ (simile al computo metrico estimativo approvato per il LOTTO 4)}$$

Determinazione dei costi per prestazioni professionali Op

Con tali costi si remunerano il progettista architettonico, il progettista strutturale, il progettista degli impianti, il coordinatore alla sicurezza, il direttore dei lavori, il collaudatore, lo staff impegnato nella vendita, il consulente legale, ecc....

Tali onorari incidono mediamente sul costo di costruzione dei fabbricati da realizzare il ragione dell' 8%, quindi

$$Op = Kc \times 8\% = \text{€} . 1.741.500,00 \times 0,08 = \text{€} . 139.320,00$$

Determinazione dei costi per oneri finanziari Of

Gli oneri finanziari da sostenersi a causa del saldo negativo presente durante l'operazione immobiliare viene assunto in ragione del 7,00% degli esborsi previsti.

$$Of = (Kc + Oc + Op) \times 7,00\% = \text{€} . (1.741.500,00 + 500.000,00 + 139.000,00) \times 0,07 = \text{€} . 166.635,00$$

Determinazione del profitto del promotore P

Ritenendo ordinario per un promotore un profitto unitario, al lordo delle imposte, pari al 15% del valore di mercato, è previsto il seguente profitto lordo

$$P = Vm \times 20\% = \text{€} . 3.483.000,00 \times 0,20 = \text{€} . 696.600,00$$

Determinazione del fattore di anticipazione $(1+r)^n$

r : Il saggio di sconto lo si assume pari al 4,08 % sulla base del seguente calcolo:

Per l'estrazione del saggio di capitalizzazione "un approccio molto semplice è quello di ricorrere alla consultazione della banca dati OMI" (Trattato di Estimo - Michieli, Cipolotti-Edagricole, 2018-Bologna).

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	530	790	L	1,8	2,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	560	L	1,3	1,8	L
Autorimesse	NORMALE	340	510	L	1,4	2,1	L
Box	NORMALE	420	630	L	1,8	2,6	L
Ville e Villini	NORMALE	660	940	L	2,3	3,4	L

$$r = \frac{(1,8+2,6+1,3+1,8+2,3+3,4) \times 12 / 6}{(530+790+400+560+660+940)/6} = 0.040824531$$

n : Si suppone una durata dell'operazione immobiliare in esame pari a 2 anni

$$(1+r)^n = (1+0.0408)^2 = 1.08326464$$

$$V_t = \frac{V_m - (K_c + O_c + O_p + O_f + P)}{(1+r)^n}$$

$$V_t = \frac{€ 3.483.000,00 - (1.741.500,00 + 500.000,00 + 139.320,00 + 166.635,00 + 696.600,00)}{1.08326464}$$

$$V_t = € 238.945,00.$$

Da tale risultato si può evincere che il valore unitario del terreno in oggetto corrisponde a circa 49,39 €/mq che si approssima a 49€/mq.

Calcolando quindi il valore di tutte le particelle interessate che compongono il terreno si ha:

$$7341mq \times 49€/mq = € 359.709,00. \text{ Approssimato a } € 360.000,00$$

La quota di $\frac{1}{2}$ è € 180.000,00.

IPOTESI E LIMITI DELLA STIMA

Nella stima del valore di mercato del bene oggetto di analisi si sono assunte le seguenti ipotesi:

- le consistenze sono state desunte dalla documentazione catastale e non potute verificare in sede di sopralluogo visto i limiti imposti dai luoghi. Qualsiasi variazione dell'immobile eventualmente avvenuta successivamente al sopralluogo non è stata considerata nel perimetro di valutazione;

- la stima è riferita al solo terreno, considerato libero da persone e cose, vincoli, servitù e ipoteche, ove non diversamente specificato nel testo;

- la presente valutazione non considera eventuali costi relativi a bonifiche necessarie per sanare l'immobile in base a norme di legge vigenti. Non sono state pertanto condotte verifiche in merito a possibili contaminazioni o passività ambientali che potrebbero incidere sul valore. Si precisa che la stima è data a corpo e non a misura e che il calcolo della consistenza ed il prodotto di questa con il valore di riferimento ha valore indicativo. Il valore finale discende infatti da considerazioni anche eventualmente non riportate nella presente stima. L'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o scostamenti della consistenza non vanno ad alterare il valore complessivo di stima.

RIEPILOGO FINALE LOTTO 2

In base a quanto sopra esposto si può quindi dichiarare che il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto può essere quantificato in maniera arrotondata nella cifra di €. **360.000,00**

DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO 2

Il valore per una base d'asta deve tenere conto di fattori oggettivi quali l'esborso del prezzo finale in tempi ridotti, l'incertezza dei tempi di immissione in possesso e che nelle vendite forzate non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa e che essa non può essere impugnata per causa di lesioni. (art. 2922 c.c.)

In conclusione nella determinazione del prezzo a base d'asta i valori di mercato dei beni devono essere ridotti di una percentuale in genere del 15%, come da mandato.

VALORE DI MERCATO	€ 360.000,00
RIDUZIONE PER VALORE A BASE D'ASTA 15%	€ 54.000,00

€ 306.000,00

Il valore finale a base d'asta dell'immobile in oggetto, può essere espresso, quindi, pari a

€ 306.000,00 (Euro Trecentoseimila/00)

La quota di 1/2 è € 153.000,00 (Euro Centocinquantatremila/00)

3.22 Quesito v. allegli 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;

L'allegato 1 contiene la documentazione fotografica relativa allo stato di fatto interno ed esterno dell'immobile pignorato.

3.23 Quesito w. 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;
vedasi punto 3.2 quesito b.

3.24 Quesito x. 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 condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente 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.

Vedasi punto 3.2 quesito b.

Dichiarazione di rispondenza

Con la presente perizia si è cercato di fornire al G.E., oltre alla stima, tutti i dati necessari per la vendita degli immobili oggetto della presente esecuzione.

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato, si rassegna la presente relazione.

Mascali, 28.04.2022

Il C.T.U.

Dott. Ing. Fabrizio Fichera

ALLEGATI

Allegato 1: Rilievo fotografico

Allegato 2: Certificato contestuale

3. Atto compravendita sub 13.

4. Ricevute r.a. convocazione esecutato.

5. Verbale di sopralluogo del 03/02/2020.

6. Visura sub 13

7. Planimetria sub 13

8. Estratto mappa catastale terreno.

9. Planimetria sub 5

10. Quotazioni osservatorio immobiliare

11. Certificato destinazione urbanistica

12. Atto compravendita sub 5.

13. Visura sub 5

14. Successione Bonaventura V.

15. Visura P.837

16. Ricevuta avviso sopralluogo creditore

17. Dichiarazione di invio Relazione peritale alle parti.

Mascali, 28.04.2022

Il C.T.U.

Dott. Ing. Fabrizio Fichera