

STUDIO ASSOCIATO CRISAFULLI

95128 Catania - Via Centuripe 2/A tel. (095) 431232 - fax (095) 431232 - e-mail: studiocrisafulli5@virgilio.it
Part. I.V.A.: 03333090870 PEC: fabiola.crisafulli@ingpec.eu

dott. ing. Massimo Crisafulli

dott. geom. Attilio Crisafulli

dott. ing. Alberto Crisafulli

dott. ing. Fabiola Crisafulli

TRIBUNALE DI CATANIA

Sezione Sesta Civile

ESECUZIONI MOBILIARI ED IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 898/2013

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Floriana Gallucci

Consulente Tecnico d'Ufficio: dott. ing. Fabiola Crisafulli

ASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI CATANIA
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni Mobiliari ed Immobiliari

Proc. N. 898/2013

Giudice dell'Esecuzione: **dott.ssa Floriana Gallucci**

Consulente Tecnico d'Ufficio: **dott. ing. Fabiola Crisafulli**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Indice:

1. Premessa;
2. Mandato;
3. Svolgimento delle operazioni di consulenza;
4. Risposta ai singoli quesiti formulati in Ordinanza;
5. Conclusioni;
6. Allegati.

1. **PREMESSA**

Con Ordinanza pronunciata in data 10/12/2016, la S.V.I. nominava la sottoscritta **dott. ing. Fabiola Crisafulli**, con studio in Catania via Centuripe n° 2/A, iscritta all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n° A6689, nonché nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania al n° 1587, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella **Procedura Esecutiva Immobiliare n. 898/2013** promossa da **BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA S.P.A.**, nei confronti di [REDACTED]

[REDACTED] il giorno **19/12/2016**, per mezzo di Posta Elettronica Certificata, la sottoscritta veniva invitata in

Cancelleria per prestare il giuramento di rito, che avveniva puntualmente il giorno **23/12/2016**; gli è stato conferito l'incarico e fissato il termine di giorni 120 dal giuramento per il deposito della consulenza (vedi allegato 1 – Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati). A causa della complessa mole di documenti da reperire e del disservizio amministrativo in cui le pratiche sono conservate, la sottoscritta C.T.U. ha chiesto proroga di giorni 60.

2. MANDATO:

- a. **identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b. **verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- c. **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

- d. accerti l'**esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- f. accerti **se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g. provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

- 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;
- 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^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.
- 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 dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;
- 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;
- n. Verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;

o. verifichi se gli immobili pignorati siano **gravati da censo, livello o uso civico** e 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;

p. accerti l'importo annuo delle **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**;

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).**

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;

- s. determini **il valore di mercato 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 della 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 di 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);
- t. **tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato;**
- 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;
- 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;
- 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;

- 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.

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Sono state esperite le opportune indagini tecniche al fine di raccogliere tutti gli elementi utili per l'espletamento del mandato e sono stati acquisiti, presso i competenti uffici, i relativi documenti; dopo aver tentato invano un primo contatto con i **Debitori Esecutati**, [redacted] nata a [redacted] allo scopo di prospettargli l'incarico ricevuto, veniva fissata la data di inizio delle operazioni peritali per il giorno 09 del mese di febbraio dell'anno 2017, alle ore 17:00, presso uno dei luoghi oggetto dell'Esecuzione Immobiliare, ed esattamente nel territorio del Comune di Catania, via Asti n° 20; ciò veniva comunicato tramite raccomandata a/r o PEC al Procuratore costituito per il Creditore Procedente ed ai **Debitori Esecutati**, [redacted] (vedi allegato n° 2 – ricevuta e Raccomandata di Avviso Sopralluogo).

Il giorno e l'ora stabiliti, la sottoscritta C.T.U. si è recata presso uno degli immobili pignorati, precisamente a Catania in via Asti n.20; dopo aver prospettato ai Debitori Esecutati, [redacted] e [redacted] l'incarico ricevuto, invitandole a contattare i Creditori, con l'intenzione di raggiungere un accordo e ottenere un'eventuale sospensione della procedura; la sottoscritta C.T.U. ha iniziato le operazioni peritali di uno degli immobili pignorati, precisamente dell'immobile sito in Catania in via Asti n.20.

Durante il sopralluogo, la sottoscritta C.T.U. ha avuto la costante presenza della Debitrice Esecutata, [redacted]. Dopo un'approfondita ricognizione dei luoghi è stato effettuato il rilievo delle unità immobiliare e sono state riprese fotografie esterne all'immobile e dei vari ambienti interni.

Avendo portato le operazioni di sopralluogo riguardanti l'immobile pignorato sito

nel Comune di Catania, alle ore 17:15 la sottoscritta ha dichiarato chiuse le stesse, riservandosi nuovo accesso in caso di necessità [REDACTED] preavviso alle parti in causa (vedi allegato n° 3 verbale di sopralluogo) e concordato con [REDACTED] nuovo accesso per i restanti immobili oggetto di pignoramento, e precisamente per giorno 01 marzo 2017 alle ore 18:00.

Il giorno e l'ora stabiliti, la sottoscritta C.T.U. si è recata presso i restanti immobili pignorati per continuare le operazioni peritali e precisamente nel Comune di Tremestieri Etneo, in via Metastasio n.9.

Durante il sopralluogo, la sottoscritta C.T.U. ha avuto la costante presenza [REDACTED]. Dopo un'approfondita ricognizione dei luoghi è stato effettuato il rilievo delle unità immobiliare e sono state riprese fotografie esterne all'immobile e dei vari ambienti interni; successivamente sono stati rilevati il garage e il locale di sgombero, entrambi siti nella stessa palazzina.

Avendo portato a termine le operazioni di sopralluogo, alle ore 20:00 la sottoscritta ha dichiarato chiuse le stesse, riservandosi nuovo accesso in caso di necessità con preavviso alle parti in causa, (vedi allegato n° 3 - verbale di sopralluogo). Acquisito dunque, ogni elemento necessario per l'espletamento del mandato, si è proceduto alla redazione della presente Consulenza Tecnica d'Ufficio, rispondendo singolarmente a ciascun quesito formulato.

4. RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI FORMULATI IN ORDINANZA

a) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento, consistono in:

garage (C/6) sito nel territorio del Comune di Catania, in via ASTI n.80, piano 1S. L'immobile è censito in Catasto Fabbricati al foglio 14 part. 1030 sub 68, categoria C/6, classe 8, consistenza 12 mq, rendita € 57,02.

Con comunicazione del G.E. dott.ssa Floriana Gallucci, in data 04/05/2017 (vedi allegato n° 5 - Istanza del G.E. del 04/05/2017) veniva comunicato alla sottoscritta

che, "a seguito di riunione della presente procedura ad altra avente ad oggetto alcuni immobili pignorati nella presente, la perizia va limitata soltanto agli immobili siti in Tremestieri Etneo, via Metastasio n.7 e n.9" (vedi allegato n° 5 - Istanza del G.E. del 04/05/2017). Ciò premesso, tale bene non sarà oggetto di stima.

BENE "A":

abitazione di tipo civile (A/2) sita nel territorio del Comune di Tremestieri Etneo (CT), in via Metastasio n. 9, piani 2-3. L'immobile è censito in Catasto Fabbricati al foglio 5 part. 135 sub 8, categoria A/2, classe 6, consistenza 6 vani catastali, rendita € 557,77, di [REDACTED] il piano 2 confina a Nord e ad Est con corte condominiale, a Sud in parte con vano scala condominiale e in parte con altra ditta, ad Ovest con altra ditta; il piano 3, ultimo piano della palazzina e denominato nella planimetria catastale come locale di sgombero, confina a Nord, Est ed Ovest con un'area non accessibile adibita a camera d'aria e a Sud in parte con altra ditta e in parte con vano scala condominiale (vedi allegato n° 4, visura e planimetria catastale). I dati rilevati in sede di sopralluogo coincidono con quelli emergenti dai certificati in atti.

BENE "B":

garage (C/6) sito nel territorio del Comune di Tremestieri Etneo (CT), in via Metastasio n. 7, al piano S1 dello stesso stabile del "BENE A". L'immobile è censito in Catasto Fabbricati al foglio 5 part. 135 sub 11, categoria C/6, classe 6, consistenza 34 mq, rendita € 102,46, di piena proprietà [REDACTED] confina a Nord, Sud ed Ovest con altra ditta e ad Est con la corsia condominiale di accesso ai garage (vedi allegato n° 4, visura e planimetria catastale). I dati rilevati in sede di sopralluogo coincidono con quelli emergenti dai certificati in atti.

b) VERIFICA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Da una verifica effettuata tra l'Atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione, si può affermare che i dati riportati sono corretti e che il pignoramento

ha colpito ad oggi la quota spettante alla **Debitrice Esecutata**, [REDACTED] poiché la perizia riguarda soltanto gli immobili siti nel Comune di Tremestieri Etneo, così come comunicato dal G.E. (vedi allegato n° 5 - Istanza del G.E. del 04/05/2017). Si precisa inoltre che c'è corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota.

c) VERIFICA DELLA PROPRIETA' DEI BENI IN CAPO AI DEBITORI

Nella relazione notarile prodotta in atti dal **dott. Enrico Siracusano Notaio in Villafranca Tirrena**, dalla documentazione acquisita presso l'agenzia delle Entrate e dalla documentazione prodotta, si evince che gli immobili oggetto di pignoramento indicati al p.to a) della presente relazione, alla data del **Pignoramento** avvenuto il 22/07/2013, trascritto in data 14/10/2013 ai nn.ri 49456/39795, erano:

- il **garage (C/6)** sito nel territorio del Comune di Catania, in via ASTI n.80, piano 1S, di mq 12, censito in Catasto Fabbricati al foglio 14 part. 1030 sub 68, di proprietà dei Debitori Esecutati sig.ra [REDACTED] **non più oggetto della presente procedura;**
- il **BENE "A", abitazione di tipo civile (A/2)** sita nel territorio del Comune di Tremestieri Etneo (CT), in via Metastasio n. 9, piani 2-3, di 6 vani catastali, in catasto Fabbricati al foglio 5 part. 135 sub 8, di proprietà della Debitrice Esecutata sig.ra [REDACTED]
- il **BENE "B", garage (C/6)** sito nel territorio del Comune di Tremestieri Etneo (CT), in via Metastasio n. 7, al piano S1, di mq 34, in catasto Fabbricati al foglio 5 part. 135 sub 11, di proprietà della Debitrice Esecutata [REDACTED]

d) PROVENIENZA E CONTINUITA' DELLA TRASCRIZIONE

BENE "A" - "B", abitazione e garage in Tremestieri Etneo

Gli immobili Pignorati, descritti al punto a) come BENE "A" e BENE "B", sono pervenuti alla [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] in virtù dei seguenti **Atti di Compravendita**:

- **atto di vendita** a rogito del Notaio Michele Cali' del 18/10/2002, trascritto il giorno 12/11/2002 ai nn. 42689/31936, da potere della società **CO.MI.E.F. Costruzioni S.r.l.** con sede in Tremestieri Etneo (CT);
 - alla società **CO.MI.E.F. Costruzioni S.r.l.** l'area su cui sorge il fabbricato di cui fanno parte gli immobili, era pervenuta per **atto di permuta** in Notar Michele Cali' del 31/10/2000, trascritto il 13/11/2000 ai nn. 36770/27074, da potere dei signori [REDACTED];
 - ai suddetti [REDACTED] immobili erano pervenuti per **successione** in morte del padre [REDACTED] Etneo il [REDACTED] (Uff. Reg. Catania den. 14 vol. 3546), trascritta il 12/09/2011 ai nn. 45666/32838, e successivo ricongiungimento di usufrutto in morte [REDACTED] nata [REDACTED];
- L'accettazione tacita dell'eredità del signor [REDACTED], nascente da atto Notaio Michele Cali' del 31/10/2000, e; stata trascritta il 31/11/2000 ai nn. 36771/27075.

e) INCOMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione prodotta risulta completa.

f) TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE

Da quanto riportato nella relazione Notarile redatta in data 19/11/2013 dal Notaio dott. Enrico Siracusano, si è accertato che sui beni pignorati gravano le seguenti formalità che dovranno essere cancellate con il Decreto di Trasferimento:

BENE "A" - "B" abitazione e garage in Tremestieri Etneo

- **ISCRIZIONE** n. 44888/5771 del 07/12/2001 nascente da atto di mutuo Not. Michele Cali del 06/12/2001 a favore di **BANCA DI ROMA SOCIETA' PER AZIONI - ROMA (C.F. 00644990582)**, elettivamente domiciliata in Roma, via M. Minghetti n. 17 presso la sede, contro **CO.MI.E.F Costruzioni S.r.l. - Tremestieri Etneo (CT)**;

oggetto: mutuo di lire 2.000.000.000 durata 15 anni, ipoteca lire 4.000.000.000 su Immobile (C) in Tremestieri Etneo (CT), via Metastasio, in catasto Foglio 5 part. 135.

N.B. a margine della suddetta iscrizione vi sono annotamenti di frazionamento nn. 29075/3098 del 23/07/2002 ed in ripetizione nn. 29472/3120 del 25/07/2002 con i quali agli immobili Foglio 5 part. 135 sub 8 e sub 11 e' stata attribuita quota di capitale euro 87.798,00 ed ipoteca euro 175.596,00.

- **ISCRIZIONE** n. 62005/5116 del 07/12/2012 nascente da decreto ingiuntivo Tribunale di Acireale del 08/06/2012, a favore di **BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA Soc Coop. Per Azioni - Ragusa (C.F. 00026870881)**

contro [REDACTED];

oggetto: sorte capitale euro 7.198,20, ipoteca euro 14.500,00, della signora [REDACTED]

- Abitazione di tipo civile (A/2) in Tremestieri Etneo (CT), via Metastasio n.0, piano 2-3, in catasto Fg. 5 Part. 135 sub 8 di vani 6;
- Immobile (C/6) in Tremestieri Etneo (CT), via Metastasio n.7, piano S1, in catasto Fg. 5 Part. 135 sub 11 di mq 31.

- **TRASCRIZIONE** n. 49456/39795 del 14/10/2013 nascente da pignoramento Ufficiale Giudiziario di Catania del 22/07/2013, a favore di **BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA Soc Coop. Per Azioni - Ragusa (C.F. 00026870881)**

contro [REDACTED];

oggetto: sorte capitale non citata su, della signora [REDACTED]

- Abitazione di tipo civile (A/2) in Tremestieri Etneo (CT), via Metastasio n.0, piano 2-3, in catasto Fg. 5 Part. 135 sub 8 di vani 6;

- Immobile (C/6) in Tremestieri Etneo (CT), via Metastasio n.7, piano S1, in catasto Fg. 5 Part. 135 sub 11 di mq 31.

g) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Da indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (Catasto Fabbricati) e dalla documentazione catastale acquisita si è potuto accertare, per le unità immobiliari indicate nel p.to a) della presente relazione, quanto appresso:

BENE "A":

l'immobile sito nel Comune di Tremestieri Etneo è regolarmente censito in Catasto Fabbricati (vedi allegato n° 4, visura e planimetria catastale) al foglio 5 part. 135 sub 8, categoria A/2, classe 6, consistenza 6 vani catastali, rendita € 557,77, via Metastasio n.9, piano 2-3. Quindi è stata verificata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali. Durante il sopralluogo, la sottoscritta ha accertato la non corrispondenza dello stato dei luoghi rispetto alla **Planimetria Catastale: realizzazione di una scala** di collegamento tra l'abitazione al piano secondo ed il locale al piano sovrastante e la **diversa distribuzione degli spazi interni** al piano terzo con **cambio di destinazione d'uso** da locale di sgombero ad abitativo. Si fa presente che la "Denuncia di Variazione in Catasto" sarà necessaria nel momento in cui il sottotetto al piano terzo sarà regolarizzato.

BENE "B":

l'immobile sito nel Comune di Tremestieri Etneo è regolarmente censito in Catasto Fabbricati (vedi allegato n° 4, visura e planimetria catastale) al foglio 5 part. 135 sub 11, categoria C/6, classe 6, consistenza 31 mq, rendita € 102,46, via Metastasio n.7, piano S1. Quindi è stata verificata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali. Durante il sopralluogo, la sottoscritta ha accertato la non corrispondenza dello stato dei luoghi rispetto alla **Planimetria Catastale: realizzazione di un soppalco**. Si fa presente che non sarà necessaria la "Denuncia di Variazione in Catasto", in quanto, le opere realizzate in difformità rispetto alla Planimetria Catastale

(soppalco), non dovranno essere riportate in planimetria poiché **oggetto di rimozione**.

h) ACQUISIZIONE DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel caso in esame, il certificato di destinazione urbanistica non è necessario; non si tratta infatti di terreni ma di un immobile di tipo residenziale e di un garage.

i) CONFORMITA' DEL FABBRICATO ALLE NORME IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA

BENE "A"

Da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico e presso l'Archivio Progetti del Comune di Tremestieri Etneo, la sottoscritta ha potuto accertare che l'unità immobiliare precedentemente descritta come **BENE "A"**, oggetto di pignoramento, fa parte di un edificio residenziale ultimato nell'anno duemilatre, assistito da **Concessione Edilizia n. 26 del 08/09/2000 e successiva variante del 23/12/2002** (vedi allegato n° 6. Concessioni edilizie e stralcio delle tavole del Progetto Approvato); l'immobile risulta conforme alla pianta allegata alla suddetta Concessione ad eccezione delle seguenti differenze, per la quali non risulta presentata alcuna istanza di condono:

- **realizzazione di una scala** di collegamento tra l'abitazione al piano secondo ed il locale al piano sovrastante e la **diversa distribuzione degli spazi interni** al piano terzo con **cambio di destinazione d'uso** da locale di sgombero ad abitativo. Il locale al piano terzo (sottotetto) in Catasto Fabbricati risulta pertinenza dell'abitazione al piano secondo; il suddetto locale non era previsto nel progetto e nella successiva variante approvata; non risulta neanche menzionato nel certificato di agibilità (vedi allegato n° 6. Concessioni edilizie e stralcio delle tavole del Progetto Approvato); dall'autorizzazione di abitabilità e/o agibilità si evince che la perizia giurata sulla conformità delle opere rispetto al progetto autorizzato è stata depositata, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tremestieri Etneo, in data 31-01-2003, successiva rispetto alla Catastazione

dell'immobile che risale al 06-04-2002; la perizia giurata e la catastazione sono a firma dello stesso tecnico che risulta anche il progettista del fabbricato; quindi il locale al piano terzo si può ritenere regolare come "sottotetto" anche perché, dalle sezioni allegate al progetto approvato (vedi allegato n° 6, Concessioni edilizie e stralcio delle tavole del Progetto Approvato), la rappresentazione grafica del tetto è compatibile con la pianta Catastale del sottotetto. Ai sensi della L.R. 4 del 2003 art. 18 il sottotetto si può recuperare a scopo residenziale previo pagamento degli oneri di urbanizzazione ed il contributo sul costo di costruzione oltre al 20% del valore dell'immobile desumibile dall'incremento della rendita catastale. Da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tremestieri Etneo e presso Gli Uffici del Catasto Fabbricati si è calcolata una somma di **circa € 25.000,00** per la regolarizzazione del sottotetto, comprensivi degli Oneri di Urbanizzazione, del contributo sul costo di costruzione e dei costi relativi all'incarico di un tecnico abilitato per il perfezionamento della pratica edilizia e per il calcolo della scala con il relativo deposito al Genio Civile per l'autorizzazione.

BENE "B"

Da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico e presso l'Archivio Progetti del Comune di Tremestieri Etneo, la sottoscritta ha potuto accertare che l'unità immobiliare precedentemente descritta come **BENE "A"**, oggetto di pignoramento, fa parte di un edificio residenziale ultimato nell'anno duemilatre, assistito da **Concessione Edilizia n. 26 del 08/09/2000 e successiva variante del 23/12/2002** (vedi allegato n° 6, Concessioni edilizie e stralcio delle tavole del Progetto Approvato); l'immobile risulta conforme alla pianta allegata alla suddetta Concessione ad eccezione delle seguenti differenze, per la quali non risulta presentata alcuna istanza di condono:

- **la realizzazione di un soppalco** è da considerarsi Opera Abusiva in quanto realizzata senza alcun Provvedimento Abilitativo del Comune di Tremestieri Etneo, quindi oggetto di demolizione e rimozione. Sulla base di quanto accertato nel corso del sopralluogo eseguito, la sottoscritta valuta che il **costo** dei lavori per la demolizione e la rimozione dell'opera suddetta possa essere

sinteticamente determinato a corpo in € 2.000,00, comprensivi degli oneri per ripristinare lo stato precedente all'abuso, le spese tecniche da sostenere per la presentazione della pratica di ripristino, ecc.

j)

k)

l) VERIFICA SANABILITA' IMMOBILI AI SENSI DELL'ART. 40, 6^ COMMA DELLA LEGGE N. 47/1985 O DELL'ART. 46 c 5 D.P.R. 380/01 O CONDONABILI AI SENSI DEL D.L. 269/2003.

Come già citato nel punto i), le unità immobiliari precedentemente denominate **BENE "A"** e **BENE "B"** fanno parte di un di un edificio residenziale ultimato nell'anno duemilatre, assistito da **Concessione Edilizia n. 26 del 08/09/2000 e successiva variante del 23/12/2002** (vedi allegato n° 6, Concessioni edilizie e stralcio delle tavole del Progetto Approvato); Per opere abusive, relative ad unità immobiliari interessate da Procedure Esecutive, si potrebbe applicare l'art. 40 comma 6 della legge n. 47/1985 presentando la **Domanda di Sanatoria** entro **centoventi giorni** dalla notifica dell'atto di trasferimento dell'immobile, quando:

- le **Ragioni del Credito** per cui si interviene o procede, siano sorte anteriormente alla data di entrata in vigore dell'ultima legge in materia di condono, Legge 326/2003 di conversione del D.L. 269/2003 (terzo ed ultimo condono edilizio) ossia al **1 ottobre 2003**;

- l'**abuso sia sanabile** nel rispetto dell'ultima Legge in materia di Condono; l'ultima **data utile** per considerare gli abusi sanabili è quella del **31 marzo 2003** prevista dal decreto legge 30 settembre 2003 n. 269 convertito nella legge 24 novembre 2003 n. 326. Relativamente al **BENE "A"** la **realizzazione di una scala** di collegamento tra l'abitazione al piano secondo ed il locale al piano sovrastante e la **diversa distribuzione degli spazi interni** al piano terzo con **cambio di destinazione d'uso** da locale di sgombero ad abitativo è regolarizzabile ai sensi alla L.R. 4 del 2003 art. 18, come sopra specificato. Relativamente al **BENE "B"** la **realizzazione del soppalco** non risulta sanabile in quanto non è stato possibile

accertare con sicurezza la data effettiva in cui è stato commesso l'abuso, fondamentale ai fini della sanabilità dello stesso ai sensi delle sopracitate leggi;

Da informazioni acquisite presso i competenti uffici, per tale abuso non sono state riscontrate ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera di Enti pubblici Territoriali.

m)

n) FORMALITA', VINCOLI E ONERI, DI NATURA CONDOMINIALE

Da informazioni acquisite presso L'Amministratore pro tempore del Condominio di Via Metastasio n.7/9, studio della Dott.ssa Rosanna Leotta, non esistono formalità, vincoli e oneri di natura condominiale gravanti sui beni pignorati.

o) CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Gli immobili pignorati non risultano gravati da censo, livello, uso civico o eventuale affrancazione, in quanto il diritto di proprietà dell'esecutato non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

p) SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE

Da informazioni acquisite presso lo studio della Dott.ssa Rosanna Leotta, Amministratore pro tempore del Condominio in Tremestieri Etneo, via Metastasio n.7/9, l'estratto conto condominiale [REDACTED] [REDACTED] è di € 841,52. (vedi allegato n° 9, Situazioni spese Condominiali Insolute).

q) STATO D'OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Dal sopralluogo effettuato, la sottoscritta C.T.U. ha potuto personalmente accertare che i beni pignorati risultano occupati dalla **Debitrice Esecutata** e dalla propria famiglia.

**r) TIPOLOGIA-UBICAZIONE ED ELEMENTI ESSENZIALI DI
IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

BENE "A":

L'immobile oggetto di stima è sito nel Comune di Tremestieri Etneo, in via Metastasio n.9, piano 2-3; il piano 2 confina a Nord e ad Est con corte condominiale, a Sud in parte con vano scala condominiale e in parte con altra ditta, ad Ovest con altra ditta; il piano 3, ultimo piano della palazzina e denominato nella planimetria catastale come locale di sgombero, confina a Nord, Est ed Ovest con un'area non accessibile adibita a camera d'aria e a Sud in parte con altra ditta e in parte con vano scala condominiale (vedi allegato n° 7, Planimetria di rilievo dello stato dei luoghi). L'immobile è censito in Catasto Fabbricati al foglio 5 part. 135 sub 8, categoria A/2, classe 6, consistenza 6 vani catastali, rendita € 557,77. Fa parte di un **complesso immobiliare** (vedi foto n°1, allegato n°8, Documentazione Fotografica), realizzato con strutture in cemento armato. L'intero complesso immobiliare è stato ultimato negli anni duemila; nelle vicinanze sono presenti altri complessi immobiliari. Alla **palazzina**, nella quale sono ubicati gli immobili in oggetto, vi si accede attraverso un portone pedonale in metallo e vetro al civico n.9 con adiacente la pulsantiera citofonica, e attraverso un cancello carrabile che porta ai garage posti al piano S1 dal civico n. 7. I prospetti esterni, intonacati e tinteggiati, e gli ambienti condominiali si presentano in uno stato buono di conservazione e manutenzione. L'**appartamento posto al piano 2**, con accesso dal pianerottolo condominiale (vedi foto n°2, allegato n°8, Documentazione Fotografica), ha l'ingresso in un unico ambiente **soggiorno** di mq 42,42 aero-illuminato da una porta-finestra (vedi foto n°3-4-5, allegato n°8, Documentazione Fotografica). Dall'ambiente soggiorno si accede al **disimpegno** di mq 1,95. Da quest'ultimo si accede ad un **bagno** di mq 5,02 aero-illuminato da una finestra (vedi foto n°6, allegato n°8, Documentazione Fotografica), ad una **cucina** di mq 11,34 aero-illuminata da una porta-finestra (vedi foto n°7-8, allegato n°8, Documentazione Fotografica), ad una **lavanderia** di mq 3,30 aero-illuminata da una porta-finestra (vedi foto n°9, allegato n°8, Documentazione Fotografica) e ad una prima **camera da letto** di mq 14,19 aero-illuminata da una porta-finestra con cabina armadio di mq 2,68 (vedi foto n°10-11, allegato n°8, Documentazione

Fotografica), dal soggiorno si accede inoltre ad una seconda **camera da letto** di mq 12,09 aero-illuminata da una porta-finestra (vedi foto n°12-13, allegato n°8, Documentazione Fotografica) e ad una scala che porta al piano 3; sul prospetto Nord ed Ovest è presente un balcone di mq 39,35.

Per tutti gli ambienti del piano 1 l'**altezza utile interna** è di m 3,00.

Attraverso una scala interna (vedi foto n°14, allegato n°8, Documentazione Fotografica) si accede al **vano 1** di mq 61,73 aero-illuminato da tre finestre a soffitto (vedi foto n°19-20-21, allegato n°8, Documentazione Fotografica) e al **vano 2** di mq 12,53 aero-illuminato da una finestra a soffitto (vedi foto n°22, allegato n°8, Documentazione Fotografica). Una porta collega il vano 1 al **vano 3** di mq 64,19 aero-illuminato da 2 finestre a soffitto e con accesso indipendente dal pianerottolo del piano 3 (vedi foto n°15-16-17, allegato n°8, Documentazione Fotografica); dal vano 3 si accede infine al **vano 4** di mq 6,32 aero-illuminato da una finestra a soffitto.

Per tutti gli ambienti del piano 3 l'**altezza al colmo** è di m 2,90.

Materiali: pavimenti realizzati con parquet al piano 2 e con piastrelle di gres porcellanato al piano 3; **pareti** tinteggiate con idropittura; nei bagni, nella cucina e nella lavanderia le pareti sono rivestite con maioliche per un'altezza di circa m 2,00; i **soffitti** sono intonacati e tinteggiati a tempera; l'**impianto elettrico** è sottotraccia; l'**impianto idraulico** è di tipo incassato; il riscaldamento e l'acqua calda sono generati da una caldaia a metano; **le porte interne** sono in legno tamburato; **gli infissi esterni** sono in legno con vetro camera. Complessivamente le condizioni manutentive dell'unità immobiliare risultano buone.

La superficie Commerciale, ai fini della Valutazione dell'immobile, verrà determinata in base alle direttive del D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria; sarà data quindi dalla somma della **Superficie Lorda** calcolata come somma della superficie utile dei vani principali, degli accessori diretti e delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (considerando il 50% della superficie dei muri perimetrali in comune), della **superficie dei balconi, terrazze** e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata

nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale. La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, sarà computata nella misura del 10%, fino alla superficie dell'unità immobiliare e del 2% per superfici eccedenti detto limite.

Quindi:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE – APPARTAMENTO		
Coeff.	DESCRIZIONE	mq
1,00	Superficie Lorda Totale	105,34
0,30	Superficie Balconi (mq 37,35)	
0,10	mq (25,00 x 0,30) + (12,35 x 0,10)	8,74
	TOTALE	114,08

La **Superficie Commerciale** si arrotonda in **mq 114,00**

Superficie Commerciale SOTTOTETTO **mq 95,00**

Superficie Commerciale TOTALE **mq 209,00**

BENE "B":

L'immobile oggetto di stima è un **garage** sito nel territorio del Comune di Tremestieri Etneo (CT), in via Metastasio n. 7, al piano S1 dello stesso stabile del "BENE A". L'immobile è censito in Catasto Fabbricati al foglio 5 part. 135 sub 11, categoria C/6, classe 6, consistenza 31 mq, rendita € 102,46; confina a Nord, Sud ed Ovest con altra ditta e ad Est con la corsia condominiale di accesso ai garage. L'accesso principale al garage avviene per mezzo di una saracinesca dall'area condominiale (vedi foto n°23-24, allegato n°8, Documentazione Fotografica).

L'altezza utile interna è di m 3,30 nella zona non soppalcata; nell'area soppalcata l'altezza si riduce a m 2,00.

Materiali: pavimento realizzato con piastrelle; **pareti e soffitto** tinteggiate con

idropittura; l'impianto elettrico è sottotraccia; la saracinesca avvolgibile è in lamiera di acciaio. Complessivamente le condizioni manutentive dell'unità immobiliare risultano buone.

La superficie Commerciale, ai fini della Valutazione dell'immobile, verrà determinata in base alle direttive del D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria; sarà data quindi dalla somma della **Superficie Lorda** calcolata come somma della superficie utile dei vani principali, degli accessori diretti e delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (considerando il 50% della superficie dei muri perimetrali in comune), della **superficie dei balconi, terrazze** e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali. Quindi:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE - GARAGE		
Coeff.	DESCRIZIONE	mq
1,00	Superficie Lorda Totale	33,02
	TOTALE	33,02

La **Superficie Commerciale** si arrotonda in mq **33,00**.

s) VALORE DEGLI IMMOBILI:

Premesso quanto riportato nella parte descrittiva dell'immobile, il sottoscritto passa ora a determinarne il valore venale attuale. Si adotteranno i seguenti criteri di stima: sintetica comparativa e per capitalizzazione del reddito.

BENE "A":

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Stima basata sul confronto con altre unità simili a quella in esame, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche valutate sia in senso positivo che

negativo. Il punto di riferimento per il calcolo del valore di mercato dell'immobile è stato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio di Catania. I valori dell'OMI si riferiscono alla zona Centrale/Nucleo Storico ed aree limitrofe B1 del Comune di Tremestieri Etneo ed al periodo corrispondente al secondo semestre dell'anno 2016. Si valuterà inoltre l'immobile in base ai valori medi, rilevati mediante indagine di mercato, ottenuti da operatori economici del settore edilizio e da agenzie immobiliari nella zona. La banca dati delle quotazioni immobiliari riporta, per la zona periferica B1 del Comune di Tremestieri Etneo un valore di mercato oscillante tra 900 – 1.300 €/mq di superficie lorda per abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale. I valori rilevati mediante indagine di mercato hanno portato ad un valore di € 1.200,00 €/mq di superficie lorda. Si ritiene equo quindi assegnare il seguente valore per metro quadrato di Superficie Commerciale:

- **Appartamento + Sottotetto: € 1.200,00/mq;**

Si fa presente infine che nella valutazione si è tenuto conto delle modalità di vendita del bene (Asta Giudiziaria), della vetustà dell'immobile, della sua ubicazione sul territorio, delle rifiniture all'interno ed all'esterno dell'immobile e del suo stato di conservazione e manutenzione.

Pertanto, dalla stima così condotta si determina il seguente valore di mercato:

APPARTAMENTO + SOTTOTETTO

V (valore bene pignorato):

Superficie Commerciale x prezzo medio unitario di mercato =
mq 209,00 x 1.200,00 €/mq = **€ 250.800,00**

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

La stima analitica conduce al più probabile valore di mercato per mezzo dell'analisi dei costi e dei ricavi che conducono al reddito netto; la successiva capitalizzazione, previa attenta ed oculata ricerca del tasso di capitalizzazione che, in questo caso, si assume pari al **3,50%**, porta al **Valore di Mercato**.

Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'unità immobiliare in oggetto;
- determinazione del reddito lordo medio annuo (**R**) reale o presunto, ma che sia ordinario nella zona dove è ubicata l'unità immobiliare considerata;
- determinazione delle spese medie annue (**S**);
- scelta del tasso di capitalizzazione (**r**);
- capitalizzazione del reddito netto medio (rapporto tra il reddito netto ed il tasso di capitalizzazione);
- aggiunte e detrazioni al valore di stima (danni presenti, detrazioni per vetustà, riparazioni da eseguire).

La formula che definisce il più probabile valore di mercato dell'immobile vale:

$$V = (R - S) / r$$

L'affitto medio per uso residenziale di unità immobiliari simili, rilevato nella zona, è di circa €/mq 4,35 mensili che corrispondono ad un affitto mensile: €/mq 4,35 x mq 209,00 = € 909,15 mensili da cui scaturisce un reddito annuo lordo: € 909,15 x 12 mesi = € 10.909,80.

Stimando complessivamente nel **25%** le **spese annue** relative alle quote di manutenzione, assicurazione, ammortamento, spese relative ai servizi condominiali, imposte, amministrazione, detrazioni per sfiti ed inesigibilità e che il tasso di capitalizzazione assunto vale il **3,50%** si ottiene:

- Reddito annuo lordo	$R = € 909,15 \times 12 =$	€	10.909,80
- Spese medie annue	$S = 25\% \times R =$	€	2.727,45
- Reddito annuo netto	$R_n = R - S =$	€	8.182,35
- Tasso di capitalizzazione	$r = 0,035$		
- Valore di mercato	$V = (R - S) / r =$	€	233.781,43

Risultando i valori determinati con i due metodi di stima adottati congruenti tra loro, il valore dell'immobile, che lo scrivente ritiene più attendibile, si ricava dalla media aritmetica dei due valori precedentemente calcolati, cioè:

$$V = (€ 250.800,00 + € 233.781,43) / 2 = € 242.290,71$$

Il valore finale dell'immobile verrà calcolato decurtando le spese necessarie a regolarizzare il SOTTOTETTO.

VALORE CALCOLATO DELL'UNITA' IMMOBILIARE: € 242.290,71

SPESE per la regolarizzazione del SOTTOTETTO € - 25.000,00

VALORE FINALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE € 217.290,71

Che arrotondato, risulta € 217.000,00

(Euro duecentodiciassettemila/00)

BENE "B":

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Stima basata sul confronto con altre unità simili a quella in esame, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche valutate sia in senso positivo che negativo. Il punto di riferimento per il calcolo del valore di mercato dell'immobile è stato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio di Catania. I valori dell'OMI si riferiscono alla zona Centrale/Nucleo Storico ed aree limitrofe B1 del Comune di Tremestieri Etneo ed al periodo corrispondente al secondo semestre dell'anno 2016. Si valuterà inoltre l'immobile in base ai valori medi, rilevati mediante indagine di mercato, ottenuti da operatori economici del settore edilizio e da agenzie immobiliari nella zona. La banca dati delle quotazioni immobiliari riporta, per la zona periferica B1 del Comune di Tremestieri Etneo un valore di mercato oscillante tra 850 – 1.250 €/mq di superficie lorda per BOX auto in stato conservativo normale. I valori rilevati mediante indagine di mercato hanno portato ad un valore di € 1.000,00 €/mq di superficie lorda. Si ritiene equo quindi assegnare il seguente valore per metro quadrato di Superficie Commerciale:

- **Box auto: € 1.000,00/mq;**

Si fa presente infine che nella valutazione si è tenuto conto delle modalità di vendita del bene (Asta Giudiziaria), della vetustà dell'immobile, della sua ubicazione sul territorio, delle rifiniture all'interno ed all'esterno dell'immobile e del suo stato di conservazione e manutenzione.

Pertanto, dalla stima così condotta si determina il seguente valore di mercato:

BOX AUTO

V (valore bene pignorato):

Superficie Commerciale x prezzo medio unitario di mercato =
mq 33,00 x 1.000,00 €/mq = **€ 33.000,00**

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

La stima analitica conduce al più probabile valore di mercato per mezzo dell'analisi dei costi e dei ricavi che conducono al reddito netto; la successiva capitalizzazione, previa attenta ed oculata ricerca del tasso di capitalizzazione che, in questo caso, si assume pari al **3,50%**, porta al **Valore di Mercato**.

Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'unità immobiliare in oggetto;
- determinazione del reddito lordo medio annuo (**R**) reale o presunto, ma che sia ordinario nella zona dove è ubicata l'unità immobiliare considerata;
- determinazione delle spese medie annue (**S**);
- scelta del tasso di capitalizzazione (**r**);
- capitalizzazione del reddito netto medio (rapporto tra il reddito netto ed il tasso di capitalizzazione);
- aggiunte e detrazioni al valore di stima (danni presenti, detrazioni per vetustà, riparazioni da eseguire).

La formula che definisce il più probabile valore di mercato dell'immobile vale:

$$V = (R - S) / r$$

L'affitto medio per uso residenziale di unità immobiliari simili, rilevato nella zona, è di circa €/mq 4,00 mensili che corrispondono ad un affitto mensile: €/mq 4,00 x mq 33,00 = **€ 132,00** mensili da cui scaturisce un reddito annuo lordo: € 132,00 x 12 mesi = **€ 1.584,00**.

Stimando complessivamente nel **25%** le **spese annue** relative alle quote di manutenzione, assicurazione, ammortamento, spese relative ai servizi condominiali, imposte, amministrazione, detrazioni per sfiti ed inesigibilità e che il

tasso di capitalizzazione assunto vale il **3,50%** si ottiene:

- Reddito annuo lordo	$R = € 132,00 \times 12 =$	€	1.584,00
- Spese medie annue	$S = 25\% \times R =$	€	396,00
- Reddito annuo netto	$R_n = R - S =$	€	1.188,00
- Tasso di capitalizzazione	$r = 0,035$		
- Valore di mercato	$V = (R - S) / r =$	€	33.942,86

Risultando i valori determinati con i due metodi di stima adottati congruenti tra loro, il valore dell'immobile, che lo scrivente ritiene più attendibile, si ricava dalla media aritmetica dei due valori precedentemente calcolati, cioè:

$$V = (€ 33.000,00 + € 33.942,86) / 2 = € \quad \mathbf{33.471,43}$$

Che arrotondato, risulta € **33.000,00**

t) Applicando una riduzione del prezzo di mercato, per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, nella misura del 20% si ha:

$$\text{BENE "A"} € 217.000,00 \times 0,80 = € \mathbf{173.600,00}$$

Che arrotondato, risulta € **173.000,00 (Euro centosettantatremila/00)**

$$\text{BENE "B"} € 33.000,00 \times 0,80 = € \mathbf{26.400,00}$$

Che arrotondato, risulta € **26.000,00 (Euro ventiseimila/00)**

u) LOTTI E PIANI DI VENDITA

Vista la tipologia dei beni pignorati, si ritiene di dover effettuare la vendita in un unico lotto, secondo il seguente piano di vendita:

- LOTTO UNICO: BENE "A" e BENE "B"

ABITAZIONE (BENE "A") avente superficie utile dell'appartamento al piano secondo di circa mq 92,90 e superficie lorda di circa mq 105,34, superficie dei balconi di circa mq 37,35, superficie commerciale totale dell'appartamento posto al piano secondo e del sottotetto al piano terzo di mq 209,00, sita nel

territorio del Comune di Tremestieri Etneo, in via Metastasio n.9, piano secondo e terzo, censita in Catasto Fabbricati al foglio 5 part. 135 sub 8, categoria A/2, classe 6, consistenza 6 vani catastali, rendita € 557,77.

GARAGE (BENE "B") avente superficie utile di circa mq 29,73, superficie lorda di circa mq 33,02 e superficie commerciale di mq 33,00, sito nel territorio del Comune di Tremestieri Etneo, via Metastasio n.7, al piano S1, contraddistinto in Catasto Fabbricati al foglio 5 part. 135 sub 11, categoria C/6, classe 6, consistenza 31 mq, rendita € 102,46.

VALORE € 199.000,00 (Euro Centonovantanovemila/00)

v) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE

La richiesta documentazione fotografica, interna ed esterna del bene pignorato è costituita dall'allegato n° 8; la planimetria catastale degli immobili pignorati è inclusa nell'allegato n° 4.

w) ACCERTARE NEL CASO SI TRATTI DI BENE INDIVISO, LA VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORE ESECUTATO

Nel caso in esame non si tratta di beni indivisi.

x) NEL CASO SIANO PRESENTI PIU' BENI PIGNORATI IN QUOTA IL PERITO PREDISPORRA UN PROGETTO DI DIVISIONE TENENDO CONTO DELLE SINGOLE QUOTE DEI COPROPRIETARI

Nel caso in esame non sono presenti beni pignorati in quota.

5. CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordata, si ribadiscono di seguito le conclusioni alle quali la sottoscritta C.T.U. è giunta, riassumendo in breve quanto esposto nei precedenti capitoli:

BENE "A"

- L'immobile denominato come **BENE "A"**, oggetto della presente Procedura Esecutiva, consiste in un'**abitazione di tipo civile** sita nel territorio del Comune di Tremestieri Etneo, in via Metastasio n.9, piano secondo e piano terzo. L'immobile è censito in Catasto Fabbricati al foglio 5 part. 135 sub 8, categoria A/2, classe 6, consistenza 6 vani catastali, rendita € 557,77; il piano 2 confina a Nord e ad Est con corte condominiale, a Sud in parte con vano scala condominiale e in parte con altra ditta, ad Ovest con altra ditta; il piano 3, ultimo piano della palazzina e denominato nella planimetria catastale come locale di sgombero, confina a Nord, Est ed Ovest con un'area non accessibile adibita a camera d'aria e a Sud in parte con altra ditta e in parte con vano scala condominiale.
- L'immobile non è divisibile ed il **valore** stimato è di **€ 217.000,00**.
- Applicando una riduzione del prezzo di mercato, per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, nella misura del 15% il valore risulta di **€ 173.000,00**.
- La proprietà dell'immobile risulta di proprietà della **Debitrice Esecutata**, sig.ra [REDACTED]
- L'immobile **non risulta occupato da terzi**.
- I dati di **descrizione** e di **consistenza** dell'unità immobiliare pignorata, compresi i dati **catastali** e l'**ubicazione**, nonché le **formalità** da cancellare con il decreto di trasferimento, riportati nella presente relazione, sono stati ottenuti in seguito ai **sopralluoghi** effettuati ed agli **accertamenti** eseguiti presso i competenti uffici.
- l'immobile è stato realizzato in **Concessione Edilizia n. 26 del 08/09/2000 e successiva variante del 23/12/2002**;
- è stata rilevata la **realizzazione di una scala di collegamento tra l'abitazione al piano secondo ed il locale al piano sovrastante e la diversa**

distribuzione degli spazi interni al piano terzo con cambio di destinazione d'uso da locale di sgombero ad abitativo.

BENE "B"

- L'immobile denominato come **BENE "B"**, oggetto della presente Procedura Esecutiva, consiste in un **garage** sito nel territorio del Comune di Tremestieri Etneo, nello stesso stabile del "BENE A", in via Metastasio n.7, al piano S1. L'immobile è censito in Catasto Fabbricati al foglio 5 part. 135 sub 11, categoria C/6, classe 6, consistenza 34 mq, rendita € 102,46; confina a Nord, Sud ed Ovest con altra ditta e ad Est con la corsia condominiale di accesso ai garage
- L'immobile non è divisibile ed il **valore** stimato è di **€ 33.000,00**.
- Applicando una riduzione del prezzo di mercato, per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, nella misura del 15% il valore risulta di **€ 26.000,00**;
- La proprietà dell'immobile risulta di proprietà della **Debitrice Esecutata**, sig.ra [REDACTED]
- L'immobile **non risulta occupato da terzi**.
- I dati di **descrizione** e di **consistenza** dell'unità immobiliare pignorata, compresi i dati **catastali** e l'**ubicazione**, nonché le **formalità** da cancellare con il decreto di trasferimento, riportati nella presente relazione, sono stati ottenuti in seguito ai **sopralluoghi** effettuati ed agli **accertamenti** eseguiti presso i competenti uffici.
- l'immobile è stato realizzato in **Concessione Edilizia n. 26 del 08/09/2000 e successiva variante del 23/12/2002**;
- è stata rilevata la presenza di un **soppalco** realizzato senza alcun titolo concessorio.

Con quanto sopra esposto la sottoscritta C.T.U. ritiene di aver assolto il mandato ricevuto, rimanendo comunque a disposizione della S.V.I. per qualsivoglia ulteriore chiarimento.

Catania, 01/09/2016

il C.T.U.

(dott. ing. Fabiola Crisafulli)

6. ALLEGATI:

- Decreto di nomina dell'Esperto per la Stima dei Beni Pignorati; allegato n° 1
- Ricevute e raccomandate di avviso sopralluogo; allegato n° 2
- Verbale di Sopralluogo; allegato n° 3
- Visura, planimetria catastale; allegato n° 4
- Istanza del G.E. del 04/05/2017; allegato n° 5
- Concessioni edilizie e stralcio delle tavole del Progetto Approvato; allegato n° 6
- Planimetria di rilievo dello stato dei luoghi; allegato n° 7
- Documentazione fotografica e schema riprese fotografiche; allegato n° 8
- Situazioni spese Condominiali Insolute; allegato n° 9
- Ricevute spese sostenute; allegato n° 10
- Attestazioni di consegna della relazione alla Debitrice Esecutata e al creditore procedente; allegato n° 11
- Richiesta liquidazione parcella; allegato n° 12