

Tribunale di Catania
SEZIONE VI ESECUZIONE
IMMOBILIARE

Procedura n. 385/2023

Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Cristiana Delfa

Procedente:
BUONCONSIGLIO 4 S.R.L.
(Creditore procedente)

Contro:
Debitore esecutato



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

Tribunale di Catania

Sesta Sezione Civile Sezione esecuzioni
immobiliari

Relazione Tecnica-Estimativa

Oggetto:

Valutazione economica di:

- Immobile sito in via II Retta di Ponente, 241, 95032 Belpasso (CT), piano 1, al NCEU fg. 107, part. 666, sub. 3.

Localizzazione immobili

Bene immobile sito in via II Retta di Ponente, 241, 95032 Belpasso (CT), piano primo, al NCEU fg. 107, part. 666, sub. 3

Procedura N. 385/2023**BUONCONSIGLIO 4 S.R.L. (Creditore procedente)**

contro debitore esecutato.

G.E.Dott.ssa Cristiana Delfa
Sezione Esecuzioni Immobiliari**C.T.U.**Dott. Ing. Salvatore Alessandro Di Gregorio
Studio Tecnico di Ingegneria
in Nicolosi (CT).

PEC:

salvatorealessandro.digregorio@ingpec.eu

e-mail:

salvoalessandrodigregorio@hotmail.it**File:**

385_Relazione_CTU

Rev.1**Deposito:**- Cancelleria Sezione Esecuzioni Immobiliari
- Presso Studio**Data:**

Il valore esito della presente relazione è riferito alla data del 26 aprile 2025.

Timbro**Firma**

INDICE

Quesito a):.....	8
Quesito b):	9
Quesito c):.....	10
Quesito d):	11
Quesito e):.....	11
Quesito f):.....	12
Quesito g):	12
Quesito h):	13
Quesito i):	15
Quesito j):	16
Quesito k):	16
Quesito l):	16
Quesito m):	17
Quesito n):	17
Quesito o):	17
Quesito p):	18
Quesito q):	18
Quesito r):	18
Quesito s):.....	21
Quesito t):	33
Quesito u):	34
Quesito v):	36
Quesito w):	36
Quesito x):	37
ALLEGATI (per il Tribunale)	40



INDICE DELLE TABELLE



Tabella 1 Dati dei beni pignorati	8
Tabella 2 Immobili soggetti a pignoramento	9
Tabella 3 Consistenza commerciale.....	20
Tabella 4 Immobili in vendita.....	23
Tabella 5 Coefficienti correttivi.....	26
Tabella 6 Spese in detrazione	30
Tabella 7 Aggiunte e Detrazioni per la determinazione del Saggio di Capitalizzazione (Orefice).....	31
Tabella 8 Quadro del giudizio di stima finale immobile per civile abitazione	33
Tabella 9 Quadro del giudizio di stima finale per il lotto unico (immobile per civile abitazione)	38

INDICE DELLE FIGURE

Figura 1 Inquadramento zona immobile di interesse da P.R.G.C. zona B1 – urbana di mantenimento/ contenimento....	13
Figura 2 Legenda P.R.G.C.	14
Figura 3 Valori mercato immobiliare centro storico di Belpasso (CT) (OMI 2024, II semestre)	24
Figura 4 Valori mercato immobiliare centro storico di Belpasso (CT) (OMI 2024, II semestre)	29



In esito al decreto di nomina del 27/01/2025, notificato il 29/01/2025, l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Cristiana Delfa, nominava consulente tecnico nel procedimento in oggetto lo scrivente Dott. Ing. Salvatore Alessandro Di Gregorio, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale, che in data 29/01/2025 prestava giuramento di rito ricevendo il seguente mandato:

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

- 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;
- 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 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;
- 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 abitati 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 all'orlo adeguamento;
- s) determini **il valore di mercato 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 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. 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 dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo 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'apporcionamiento 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.*

Lo scrivente CTU, dopo accurato esame del fascicolo telematico relativamente alla procedura esecutiva immobiliare n. 385/2023, in accordo con il Custode Giudiziario comunicava ufficialmente tramite raccomandata A/R al debitore e tramite PEC al Legale della parte procedente e al Custode nominato (allegato 1), l'inizio e l'ora delle operazioni peritali fissate per il giorno 22/02/2025 a partire dalle ore 10:30. Il giorno stabilito il sottoscritto, in compagnia del Custode, si è recato sul posto convenuto e qui hanno trovato il debitore esecutato, proprietario dell'immobile aggredito, in compagnia della famiglia. Lo stesso ha permesso l'accesso ai luoghi e lo svolgimento delle operazioni peritali.

Durante tali operazioni sono state eseguiti:

- il riscontro visivo dello stato attuale dell'immobile;
- il rilievo planimetrico e le misurazioni di dettaglio;
- il rilievo fotografico dello stato attuale di fatto dei luoghi;
- l'osservazione dell'ambito urbano nel quale ricade l'immobile oggetto di stima;

Si riportavano inoltre appunti tecnici in separati fogli. terminate le operazioni di sopralluogo, le stesse venivano dichiarate ufficialmente concluse con appositi verbali di sopralluogo sottoscritti separatamente sia dal Custode che dallo scrivente CTU (allegato n. 2).

Quesito a):

identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;

Con il pignoramento immobiliare del 29/05/2023 rep. 4682, da parte di Buonconsiglio 4 S.R.L., che ha dato origine alla procedura esecutiva immobiliare n. 385/2023, il creditore procedente chiede di sottoporre ad esecuzione il seguente bene immobile:

- Immobile sito in via II Retta di Ponente, 241, 95032 Belpasso (CT), piano 1, al NCEU fg. 107, part. 666, sub. 3.

L'immobile sopra descritto è stato posto a pignoramento per l'intera quota di proprietà del debitore esecutato. L'immobile fa parte di un fabbricato a tre piani complessivi fuori terra. Esso confina a nord con proprietà di terzi, a est con area su via II Retta Ponente, a sud con area su strada privata comunale e a ovest con area su altre proprietà facente parte dello stesso fabbricato.

Il bene oggetto del procedimento è oggi identificato catastalmente (si vedano visure catastali all'allegato 3) nel modo seguente (Tabella 1):

Tabella 1 Dati dei beni pignorati

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI
N. immobile	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza (mq)	Rendita (€)	Indirizzo
1	107	666	3	A/7	3	6 vani (165 mq complessivi, 157 mq escluse superfici scoperte)	480,30	via II Retta di Ponente, 241, 95032 Belpasso (CT)

La categoria catastale è indicata con A/7 (abitazione in villino), ma l'immobile non sembra possedere le caratteristiche di "abitazione in villino", ma più quelle di un'abitazione civile di tipo economica. Su queste considerazioni verrà condotta la stima del più probabile valore di mercato.

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 e nella nota di trascrizione del Pignoramento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Catania, Servizio di Pubblicità Immobiliare, con presentazione n. 3 del 04/07/2023, e registrata al Registro generale con n. 32653 ed al Registro particolare con n. 24591, confrontati con le visure catastali e altra documentazione sono corretti. Inoltre, il pignoramento colpisce quote spettanti al debitore (Tabella 2) e vi è corrispondenza tra l'Atto di Pignoramento e la relativa nota di trascrizione.

Tabella 2 Immobili soggetti a pignoramento

N. immobile	Descrizione	Quota pignorata	Note
1	Immobile sito in via II Retta di Ponente, 241, 95032 Belpasso (CT), piano 1, al NCEU fg. 107, part. 666, sub. 3	1/1	L'immobile è catastato come abitazione in villino (A/7), ma la più corretta destinazione risulta essere quelle di civile o civile di tipo economica (A/2 o A/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;

In base alle risultanze della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale a firma del notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano in Corleone, del 12/07/2023, acquisita dal sottoscritto nel fascicolo della procedura in oggetto, l'immobile sopra identificato era al momento del pignoramento di proprietà del debitore esecutato per i diritti di piena proprietà. Allo stesso era pervenuto in regime di separazione dei beni per atto di divisione al rogito del notaio Elio Sambataro del 20/05/2013, repertorio n. 12287/6672, trascritto il 24/05/2013, repertorio n. 28349/23175 da precedenti comproprietari. Nell'atto di compravendita, negli altri documenti del fascicolo e da quanto accertato in sede di sopralluogo, non si rilevano particolari vincoli per l'eventuale vendita. Si rimanda pedissequamente alla certificazione notarile presente nel fascicolo della procedura e all'atto di divisione riportato allegato 6.

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;

Le trascrizioni del ventennio anteriore al pignoramento sono riportate certificate ipocatastale all'interno del fascicolo telematico della procedura. Si rimanda pedissequamente a quanto in esso scritto.

Relativamente all'immobile pignorato si riportano gli estremi dell'atto di compravendita precedentemente menzionato (reperito dallo scrivente e riportato all'allegato 6 della presente relazione), in favore del debitore esecutato:

Atto di divisione al rogito del notaio Elio Sambataro del 20/05/2013, repertorio n. 12287/6672, trascritto con Presentazione n. 69 il 24/05/2013, repertorio n. 28349/23175.

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;*

Lo scrivente CTU, dopo aver visionato gli atti contenuti nel fascicolo del procedimento esecutivo n. 673/2020, in data 29/01/2025 accettava l'incarico prestando il Giuramento di rito. Ritenuto che ai sensi dell'ex art. 567 comma 2 del Codice civile, la documentazione è da ritenersi completa, si è proceduto all'istruzione della perizia.

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;

In base alle risultanze della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale a firma del notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano in Corleone, del 12/07/2023, si evidenziano le seguenti formalità pregiudizievoli (riportate in stralcio) e si rimanda per maggior completezza alla relazione notarile (facente parte del fascicolo della procedura).

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 17795/2080 del 11/05/2016 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 09/05/2016 Numero di repertorio 7310/4935 Notaio BALESTRAZZI GIUSEPPE Sede Belpasso (CT) A favore di CREDITO ETNEO-BANCA DI CREDITO COOPERATIVO-SOCIETA' COOPERATIVA Sede CATANIA Codice fiscale 03724410877 (Domicilio ipotecario eletto CATANIA VIA CESARE BECCARIA 1), contro [REDACTED] Nato il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] capitale € 50.000,00 Totale € 80.000,00 Durata 15 anni Grava su Belpasso Foglio 107 Particella 666 Sub. 3

TRASCRIZIONE NN. 32653/24591 del 04/07/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 29/05/2023 Numero di repertorio 4682 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CATANIA Sede CATANIA A favore di BUONCONSIGLIO 4 SRL Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 05273160266 (Richiedente: BUONCONSIGLIO 4 SRL VIA V. ALFIERI N. 1 CONEGLIANO (TV)), contro [REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] Grava su Belpasso Foglio 107 Particella 666 Sub. 3

Quesito g):

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

Per quanto riguarda l'accertamento catastale, reperita tutta la documentazione catastale riportata nell'allegato 3, si è provveduto alla verifica della regolarità catastale ed al riscontro diretto con i luoghi.

- Immobile sito in via II Retta di Ponente, 241, 95032 Belpasso (CT), piano 1, al NCEU fg. 107, part. 666, sub. 3.

Tra lo stato di fatto e la planimetria catastale si riscontrano delle lievi difformità per l'immobile in oggetto. È stato, infatti, provvisoriamente realizzato un muro in legno di divisione nel vano soggiorno, al fine di ricavare un nuovo vano adibito, allo stato dei luoghi, a ulteriore stanza da letto. Inoltre, laddove in planimetria catastale è indicato il vano cucina, allo stato di fatto è presente un altro vano letto. La cucina risulta essere spostata nel vano prospiciente la terrazza (lato sud).

Quesito h):

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

L' immobile oggetto di pignoramento, per come verificato, ricade da Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) in zona B1 – urbana di mantenimento/contenimento. Non essendoci terreni attorno è risultato superfluo reperire un CDU.

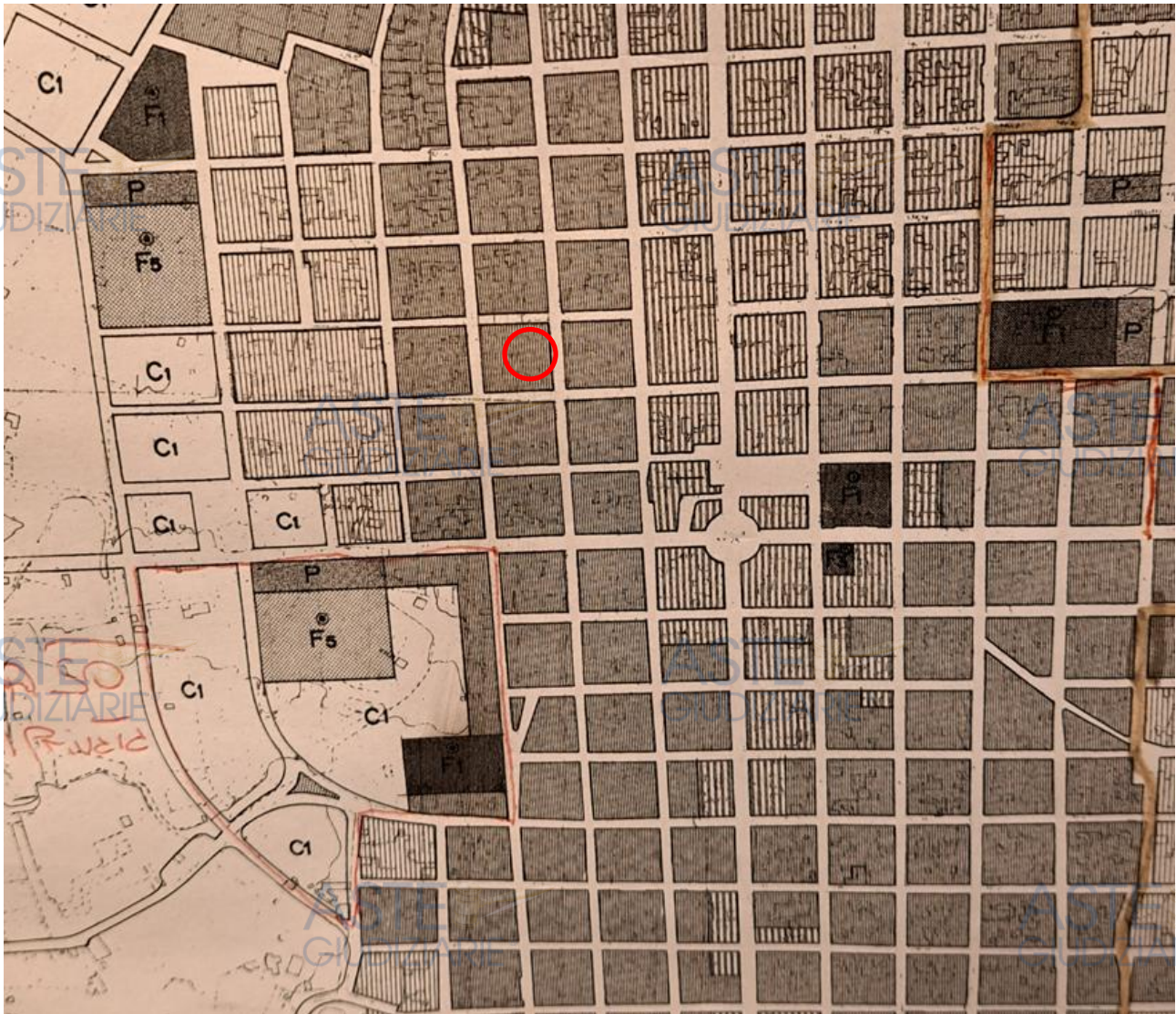


Figura 1 Inquadratura zona immobile di interesse da P.R.G.C. zona B1 – urbana di mantenimento/ contenimento

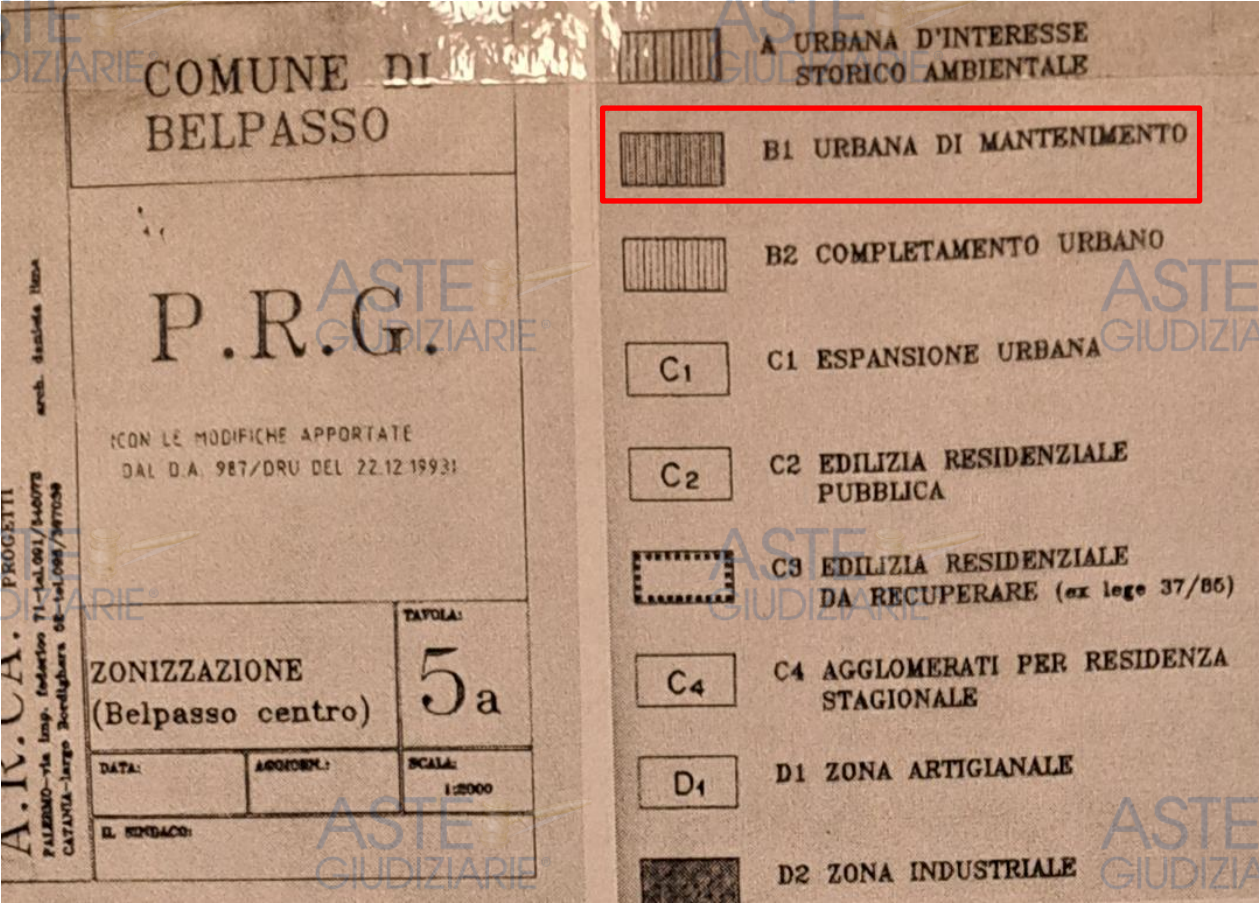


Figura 2 Legenda P.R.G.C.

Quesito i):

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

- Immobile sito in via II Retta di Ponente, 241, 95032 Belpasso (CT), piano 1, al NCEU fg. 107, part. 666, sub. 3.

L'immobile è stato edificato giusta Licenza Edilizia Prot. n. 9954 del 22/01/1977, Pratica n. 3363, a seguito di domanda di concessione del 25/11/1976. Tra lo stato di fatto e la planimetria di progetto, approvato nel 1977, si riscontrano delle difformità per l'immobile aggredito oggetto di perizia. Sono state, infatti, variate le dimensioni del ripostiglio e dell'ingresso, in quanto il primo risulta allo stato dei fatti più piccolo a favore di un vano ingresso più grande. Dove è stato "provvisoriamente" realizzato un muro in legno di divisione nel vano soggiorno, in realtà era previsto, nello stato di progetto, un "normale" tramezzo, presumibilmente in mattoni forati. Le aperture interne ed esterne, sia in termini di tipologia che di posizione, risultano conformi alla planimetria catastale e leggermente variate rispetto al progetto. Si ravvisa, inoltre, una variazione della tamponatura esterna nella zona della terrazza dal lato sud. Tale variazione ha comportato una diminuzione della superficie della terrazza a favore di maggiore superficie interna (corridoio e w.c.). Tale variazione ha comportato anche la variazione delle aperture interne. Dal lato ovest è stata arretrata la tamponatura esterna dell'attuale vano letto a favore di un piccolo balconcino esterno leggermente sopra elevato rispetto la quota del cortile (altra proprietà). Il balcone esterno (lato est), presenta in un'estremità una porzione di parapetto realizzata con muratura in mattoni. Tale porzione di parapetto non è indicata nella planimetria di progetto. La cucina, così come detto precedentemente, risulta essere spostata nel vano prospiciente la terrazza (lato sud) e non corrisponde a quanto indicato nella planimetria di progetto. Con la presentazione della pratica edilizia in sanatoria n. 1023 del 21/11/2012, ai sensi della Legge 47/85, per sanare l'immobile edificato abusivamente al secondo piano (non oggetto di perizia), sono state presentate anche le piante degli appartamenti dei vari piani del fabbricato. Per l'immobile di interesse, la planimetria progettuale più recente è corrispondente allo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo, ad eccezione del muro in legno di divisione del vano soggiorno, anche se questo tramezzo era previsto nel primo progetto autorizzato. Tale tramezzo di divisione allo stato attuale è realizzato in legno ed è facilmente rimovibile. Poiché con la concessione edilizia in sanatoria sono state presentate anche le variazioni nell'immobile di interesse, apportate durante la fase di costruzione, queste possono essere considerate "sanate" nella stessa pratica edilizia, insieme all'intero secondo piano (non oggetto di perizia), altrimenti ci sarebbe stato un provvedimento ostativo rilasciato dall'ufficio tecnico comunale.

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 istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;*

L'immobile aggredito non risulta abusivo. Andrebbe istruita una pratica Docfa per regolarizzare le lievi difformità evidenziate tra la planimetria catastale e lo stato di fatto. Con l'approvazione della pratica edilizia in sanatoria e conseguente rilascio della concessione edilizia in sanatoria limitatamente al piano secondo dello stesso fabbricato, è stata anche "sanata" la pianta modificata del piano primo, già autorizzato, altrimenti ci sarebbe stato un provvedimento ostativo e, pertanto, non si evidenziano difformità tra la planimetria di progetto recente e lo stato di fatto attuale al momento del sopralluogo. Le lievi difformità di natura urbanistica con la planimetria originaria del 1977, tuttavia, sarebbero stati sanabili.

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;*

Così come detto precedentemente, l'immobile aggredito non risulta abusivo urbanisticamente.

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;*

L'immobile aggredito non risulta abusivo urbanisticamente. Non sono state emesse in passato ordinanze di demolizione.

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;*

Nell'atto di compravendita, negli altri documenti del fascicolo e da quanto accertato in sede di sopralluogo, non si evidenziano particolari vincoli gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente. Si rimanda pedissequamente alla certificazione notarile presente nel fascicolo della procedura e all'atto riportato allegato 6. Per come appreso in sede di sopralluogo, infatti, gli altri appartamenti sono occupati da altri familiari del debitore proprietario del primo piano. Le eventuali spese di manutenzioni vengono, pertanto, affrontate all'occorrenza e non vi sono quote fisse stabilite.

Quesito n):

*verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;*

L'eventuale esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, di cui lo scrivente non è al corrente, possono essere dovuti all'assenza di garanzia di vizi dei beni venduti. Essi saranno cancellati o comunque inopponibili all'acquirente se risalenti a un periodo di oltre due anni dall'eventuale vendita dell'immobile. Non vi sono spese di natura condominiale, in quanto l'immobile aggredito è un appartamento per civile abitazione sito al primo piano di un fabbricato a tre piani complessivi fuori terra e gli altri appartamenti sono occupati da altri familiari del debitore proprietario del primo piano. Le eventuali spese di manutenzioni vengono, pertanto, affrontate all'occorrenza e non vi sono quote fisse stabilite.

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;*

Dalla relazione notarile presente nel fascicolo e dall'atto di proprietà reperito, risulta che l'immobile pignorato non è gravato da censo, livello od uso civico.

Quesito 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;**

Come detto precedentemente, l'immobile rientra all'interno di un fabbricato abitato da tutti familiari. Non vi è un Capo condomino e le eventuali spese di manutenzioni vengono, pertanto, affrontate all'occorrenza, non essendovi quote fisse stabilite.

Quesito q):

accerti se i **beni pignorati siano abitati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (**si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD.4/REV.**).

Al momento dell'accesso ai luoghi da parte del CTU e del Custode nominato, sul posto si è fatto trovare il debitore esecutato in qualità di proprietario e la famiglia con la quale abita nell'appartamento. Su espressa richiesta dello scrivente, che ha provveduto ad informare il debitore, è stato dichiarato dallo stesso (dichiarazione sottoscritta che costituisce parte integrante del verbale di sopralluogo riportato all'allegato 2), che il bene costituisce abitazione principale per lui e per la propria famiglia. Sulla base di quanto dichiarato dal debitore, lo scrivente fonda le proprie conclusioni.

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;

L'immobile oggetto della presente perizia è sito a Belpasso, in via II Retta di Ponente 241 e ricade in zona B1 da P.R.G.C.

L'immobile, ubicato al piano primo, fa parte di un fabbricato a tre piani complessivi fuori terra. Esso confina a nord con proprietà di terzi, a est con area su via II Retta Ponente, a sud con area su strada privata comunale e a ovest con area su altre proprietà facente parte dello stesso fabbricato.

Dalla zona dell'immobile si arriva in circa trenta minuti al centro abitato di Catania, e in circa venti alla zona industriale di Piano Tavola e commerciale di Misterbianco. La viabilità attorno è garantita da strade asfaltate. In pochi minuti si può giungere al centro di Belpasso.

Nell'immobile vi sono i seguenti vani, una cucina, un soggiorno, un ingresso e un corridoio di collegamento, tre vani letto, oltre un w.c., una lavanderia esterna, un ripostiglio, due balconi (lato est e ovest) e un terrazzino (lato sud) per un totale di circa 165 mq. Per come specificato nei precedenti paragrafi l'immobile è regolare urbanisticamente in quanto edificato giusta Licenza Edilizia Prot. N. 9954 del 22/01/1977, Pratica n. 3363, a seguito di domanda di concessione del 25/11/1976, (le lievi difformità sono state rappresentate nella pratica di sanatoria 1023 del 21/11/2012 ai della L.R. 27/85 dedicata al piano secondo).

L'intero fabbricato cui l'immobile appartiene è stato realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato con fondazioni costituite da travi rovesce e strutture in elevazione costituite da pilastri e travi aeree portanti e di collegamento. I solai sono in latero cemento. La copertura dell'intero fabbricato è in struttura lignea con manto finale in tegole portoghesi. I tamponamenti esterni sono stati realizzati in laterizio forato a doppia parete con intercapedine di divisione per un totale complessivo di 30 cm circa, mentre i tramezzi interni sono stati realizzati con forati da 8 cm. Le opere di finiture interne quali pavimentazioni e pitture sono presenti, ma in parte da manutenzionarsi. Intonaci e pitture esterne sono assenti e la tamponatura esterna è priva di facciata, con i mattoni di laterizio a vista. I serramenti non sono a taglio termico.

Gli impianti idrici ed elettrici risultano funzionanti. Non vi sono impianti di riscaldamento e raffrescamento. Una caldaia all'esterno è utilizzata per la produzione di ACS.

Esternamente all'immobile sono presenti due balconi (lato est e ovest) e un terrazzino lato sud. I parapetti sono costituiti da ringhiere in ferro e andrebbero manutenzionati e verniciati.

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

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

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato. Criteri per i gruppi "R" e "P"

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

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente

qualora non comunicanti. Per le unita' immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze e' computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unita' immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unita' immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie e' da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unita' immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unita' immobiliari di categoria R/4 e' computata nella misura del 50 per cento.

3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalita' dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla meta' della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificati, si riportano le dimensioni calcolate attraverso le misurazioni dirette in loco (Tabella 3).

Tabella 3 Consistenza commerciale

Tipologia	Destinazione	Superficie (mq)	Coefficiente di ragguglio (in base alle percentuali del D.P.R. 138/1998)	Superficie commerciale (mq)	Esposizione	Stato immobili (manutenzioni e finiture interne ed esterne)
Piano primo	Appartamento	157,00	1	157,00	sud-est-ovest	scadente
Esterno	Terrazza lato sud e balconi lato est e ovest	31,40	0,3 fino a 25 mq, 0,1 oltre i 25 mq	8,14	-	scadente
TOTALE				165,14*		

*Superficie commerciale immobile arrotondata a 165,00 mq. La superficie commerciale è stata desunta da misure rilevate sommariamente. Possono esserci anche variazioni dell'ordine di qualche metro quadro. La stima è da intendersi effettuata comunque a corpo e non al metro quadro e tiene conto dello stato dei luoghi, delle attuali condizioni manutentive dell'immobile e dei coefficienti OMI della zona.

Quesito s):

determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;

Lo scopo della presente attività estimativa è quello di stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile con annesso corte pertinenziale, e dei terreni limitrofi della stessa proprietà. Tale stima viene effettuata a partire dalle seguenti ipotesi generali:

- I beni oggetti di valutazione si presentano come beni unitari sotto l'aspetto della funzionalità;
- Il valore stimato dei beni assume significato se gli stessi sono scambiati nello stesso periodo nel quale sono stati effettuati i sopralluoghi e redatta la relazione peritale per la stima dei beni;
- La valutazione dell'immobile è da considerarsi a corpo, poiché si tratta di rilievi e calcoli sommari che fanno esplicito riferimento alle dimensioni riportate nelle copie delle planimetrie catastali e dei disegni di progetto, solo in parte verificate in loco. Eventuali variazioni nel calcolo delle superfici non modificano pertanto la valutazione dei beni oggetti di stima.

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

La dottrina estimativa indica per la determinazione di detto valore due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione: il primo diretto e sintetico, il secondo indiretto analitico. Il procedimento diretto e sintetico può trovare concreta attuazione secondo diversi procedimenti estimativi, fra i quali appare logico privilegiare per il caso in esame, quello del "confronto" con i prezzi unitari di beni analoghi od assimilabili. Per quanto riguarda i procedimenti indiretti analitici, il più noto è quello per "capitalizzazione dei redditi". Sinteticamente, esso si articola nella capitalizzazione iniziale, al saggio di fruttuosità indicato dal mercato, dei redditi ordinari futuri che si prevede possano essere ricavati dal bene oggetto di stima in un libero mercato. Le analisi di mercato pertanto sono state indirizzate verso tutte quelle fonti informative capaci di fornire elementi utili alla formazione di tale scala, quali ad esempio dati storici riguardanti valutazioni o alienazioni effettuate in questa zona per immobili simili, offerte di vendita desunte da pubblicazioni specializzate (pubblicazioni internet), listini di mercato e altro. I dati economici ricavati da queste diverse fonti sono stati poi opportunamente omogeneizzati, attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi su ciascun dato elementare, al fine di adeguarli alle caratteristiche generali dell'immobile oggetto della stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I metodi di stima adottati per la determinazione del più probabile valore di mercato sono di tipo diretto e sintetico, basato sul metodo del confronto e di tipo indiretto, basato sulla capitalizzazione dei redditi.

Analisi di mercato tramite procedimento diretto e sintetico: (immobile per civile abitazione)

Offerte di vendita

Si rilevano diverse inserzioni di vendita tra vari siti di agenzie immobiliari e annunci presso bacheche di locali pubblici. Tali inserzioni per essere quanto più significative possibili sono state considerate in prossimità della zona, dove è ubicato l'immobile oggetto di stima (Tabella 4).

Tabella 4 Immobili in vendita

IMMOBILI IN VENDITA COMPARABILI						
N. immobile	Tipologia	Localizzazione	Stato manutentivo	Superficie (mq)	Prezzo d'offerta (€)	Prezzo unitario (€/mq)
1	Appartamento	via II Retta Ponente 148, Belpasso	Scadente	180	98.000,00	544,44
2	Appartamento	via I Retta Ponente 207, Belpasso	Scadente	80	84.000,00	1.050,00
3	Appartamento	via VII Traversa 93, Belpasso	Scadente	140	90.000,00	642,86
4	Appartamento	via II Retta Ponente 69, Belpasso	Scadente	180	159.000,00	883,33
5	Appartamento	via II Retta Ponente, Belpasso	Scadente	165	137.000,00	830,30
Valore unitario medio						790,19
Valore finale ragguagliato con alea di contrattazione (16%)						663,76

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

Nel caso specifico per abitazioni usate di tipologia simile all'immobile di riferimento, si può considerare un'alea di contrattazione pari al 16%, realistica per la zona in esame.

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI), è possibile visualizzare dei valori di mercato per il secondo semestre dell'anno solare 2024. Tali valori pubblicati dall'OMI dell'Agenzia del Territorio sono riportati in Figura 3

Figura 3 Valori mercato immobiliare centro storico di Belpasso (CT) (OMI 2024, II semestre)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2							
Provincia: CATANIA							
Comune: BELPASSO							
Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20STORICO:%20VIA%20ROMA-XVII%20TRAVERSA-P.ZZA%20UOMO-CAVOUR							
Codice zona: B1							
Microzona: 0							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	680	1000	L	2,5	3,6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	480	720	L	1,7	2,5	L
Autorimesse	Normale	430	640	L	1,7	2,5	L
Box	Normale	600	900	L	2,5	3,7	L
Ville e Villini	Normale	820	1200	L	2,8	4,1	L

[Stampa](#)[Legenda](#)

Dalle pubblicazioni OMI, per la tipologia di immobile in oggetto, deriva un valore massimo $V_{MAX} = 720,00 \text{ €/mq}$, ed un valore minimo $V_{MIN} = 480,00 \text{ €/mq}$. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto le quotazioni non si riferiscono ad immobili di particolare pregio o degrado, o con caratteristiche comunque non ordinarie rispetto la tipologia edilizia della zona.

Agenzie immobiliari

Dalle indagini eseguite presso alcune agenzie immobiliari, per gli immobili della zona si è risaliti ad un valore di mercato compreso tra **550,00 €/mq** e **850,00 €/mq**.

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

$$V_m = \frac{(663,76 + 720,00 + 480,00 + 550,00 + 850,00) \frac{\text{€}}{mq}}{5} = 652,75 \frac{\text{€}}{mq}$$

ASTE
GIUDIZIARIE®**Determinazione del valore unitario dell'immobile**

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

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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

con:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- $V_{mp} = V_m * K_{glob} = \text{Valore medio ponderato con coefficiente di merito}$

- $V_m = \text{Valore medio ricavato da indagini di mercato}$

- $K_{glob} = \text{Coefficiente di merito ricavato da coefficienti correttivi}$

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- parametro tecnologico, inteso nel senso di qualificazione conferita all'immobile dalle utenze tecnologiche, alcune delle quali all'avanguardia, altre nella media.

Tabella 5 Coefficienti correttivi

COEFFICIENTI CORRETTIVI (abitazione di tipo economica)	
Comparazione di parametri zionali Kz L'ubicazione zonale, l'aereazione, la luminosità, la funzionalità della rete viaria, sono ritenute scadenti. Le potenzialità dei servizi sono discrete. Tali caratteristiche, comparate ad un immobile medio ideale di riferimento, possono essere definite con l'applicazione di un coefficiente incrementale pari a:	Kz = 1,00
Comparazione di parametri costruttivi Kc0 <ul style="list-style-type: none"> • muratura portante coeff. 1,00; • telaio in calcestruzzo armato coeff. 0,90; • telaio in acciaio coeff. 1,10; • mista coeff. 0,70; • pannelli prefabbricati coeff. 1,00. Strutturale Kc1: è presente qualche lesione e fessurazione significativa di intonaci e anche di alcuni componenti strutturali a causa di infiltrazioni di acqua. Di finitura Kc2: finiture interne ed esterne scarse., in linea con abitazione di riferimento della zona Impiantistico Kc3: Impianti in parte presenti e funzionanti, in linea con abitazione di riferimento della zona. Vetusta' fisica Kc4: <ul style="list-style-type: none"> • Fabbricato < di 6 anni coeff. 1,10 • Fabbricato da 6 a 20 anni coeff. 1,00 • Fabbricato da 21 a 50 anni coeff. 0,90 • Fabbricato > di 50 anni coeff. 0,80 	Kc0 = 0,90 Kc1 = 0,95 Kc2 = 0,95 Kc3 = 1,00 Kc4 = 0,90
Comparazione di parametri funzionali Kf <ul style="list-style-type: none"> • Ottime coeff. 1,20 • Buone coeff. 1,00 • Mediocri coeff. 0,90 • Scadenti coeff. 0,80 In termini di razionale fruizione dell'immobile, considerata la tipologia distributiva interna (le dimensioni, la consistenza, la posizione), si considera un coefficiente pari a:	Kf = 1,20
Comparazione di parametri di trasformazione Kt <ul style="list-style-type: none"> • Totale coeff. 1,00 • Parziale coeff. 0,90 • Nulla coeff. 0,80 L'immobile è ben utilizzato.	Kt = 1,00

COEFFICIENTI CORRETTIVI (abitazione di tipo economica)	
Comparazione di parametri urbanistici Kurb Definito dalla tipologia zonale consentita dalle Norme tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune, detto insieme di caratteristiche, in termini di comparazione a quelle connotanti un immobile ideale di riferimento medio, può essere definito con applicazione di un coefficiente pari a:	Kurb = 1,00
Comparazione caratteristiche intrinseche ed estrinseche di accessibilità (viabilità, comodità di parcheggio, fruibilità della zona, etc.) Kacc <ul style="list-style-type: none"> • Ottime coeff. 1,10 • Medie coeff. 1,00 • Mediocri coeff. 0,90 • Scadenti coeff. 0,80 	Kacc = 1,00
Comparazione del parametro giuridico Kgiur Tenuto quindi conto che l'immobile: <ul style="list-style-type: none"> • Immobile regolare urbanisticamente. 	Kgiur = 1,00
Comparazione di parametri conservativi e manutentivi Kcm <ul style="list-style-type: none"> • Ottimo coeff. 1,10 • Medie coeff. 1,00 • Medio-basse coeff. 0,90 • Scadenti coeff. 0,80 Tenendo conto dello stato generale di conservazione e manutenzione sia dell'esterno che dell'interno si considera un coefficiente pari a:	Kcm = 0,90
Comparazione del parametro tecnologico Ktecn Il parametro in esame è definito riferendosi alla comparazione con un immobile medio ideale di riferimento della zona. Coefficiente pari a:	Ktecn = 1,00
Coefficiente di merito Kglob Dal prodotto dei valori riferiti ai coefficienti su riportati scaturisce il coefficiente di merito Kglob dell'immobile che costituisce termine di comparazione globale delle caratteristiche dell'immobile in esame con quello di un immobile simile, dotato di qualità identificabili in termini di media statistica ed assunto quale riferimento ideale . $Kglob = Kz * Kc0 * Kc1 * Kc2 * Kc3 * Kc4 * Kf * Kt * Kurb * Kacc * Kgiur * Kcm * Ktecn$	Kglob = 0,79

L'analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di pignoramento ha portato alla determinazione di un coefficiente $K_{glob} = 0,79$ per cui si ha:

- Valore medio unitario:

$$V_m = 652,75 \frac{\text{€}}{mq}$$

- Valore medio unitario ponderato

$$V_{mp} = V_m * K_{glob} = 652,75 \frac{\text{€}}{mq} * 0,79 = 515,67 \frac{\text{€}}{mq}$$

Tenuto conto dello scenario del mercato immobiliare attuale, considerando quanto espresso nei capitoli precedenti sull'andamento attuale dei prezzi del mercato in generale e territoriale, e considerate le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado di finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, si ritiene congruo adottare, per la stima sintetica dell'immobile, il valore medio ponderato prima determinato. Né deriva pertanto che il valore finale di stima sintetica dell'immobile è:

$$V_{finale} = V_{mp} * mq = 515,67 \frac{\text{€}}{mq} * 165,00 mq = \mathbf{85.086,16 \text{ €}}$$

Analisi di mercato tramite procedimento indiretto - analitico basato sul metodo della capitalizzazione dei redditi: (immobile per civile abitazione)

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

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

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

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

Di seguito (Figura 4) viene riportata la tabella con i valori di locazione minimi e massimi relativi ai beni immobili situati nella zona in esame, forniti da fonti indirette (Agenzia del Territorio).

Figura 4 Valori mercato immobiliare centro storico di Belpasso (CT) (OMI 2024, II semestre)

							
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2							
Provincia: CATANIA							
Comune: BELPASSO							
Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20STORICO:%20VIA%20ROMA-XVII%20TRAVERSA-P.ZZA%20UOMO-CAVOUR							
Codice zona: B1							
Microzona: 0							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	680	1000	L	2,5	3,6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	480	720	L	1,7	2,5	L
Autorimesse	Normale	430	640	L	1,7	2,5	L
Box	Normale	600	900	L	2,5	3,7	L
Ville e Villini	Normale	820	1200	L	2,8	4,1	L

Stampa

Legenda

Mediando con i valori reperiti dalle fonti dirette, quali i dati provenienti dalle inserzioni immobiliari e dalle Agenzie Immobiliari, si sceglie un valore medio di locazione in 2,27 €/mq x mese. Da questi valori è stato possibile desumere il valore del reddito lordo ordinario dispiegato dall'immobile, considerando il valore medio tra i canoni di locazione (mensili) e successivamente moltiplicandolo per 12, per ottenere il reddito annuale lordo.

Reddito lordo mensile:

$$R_{lm} = V_{locaz.med.} * mq = 2,27 \frac{\text{€}}{mq * mese} * 165,00 mq = 374,55 \frac{\text{€}}{mese}$$

Reddito lordo annuale:

$$R_{la} = R_{lm} * N.mesi = 374,55 \frac{\text{€}}{mese} * 12 mesi = 4.494,60 \text{ €}$$

Per quanto riguarda il calcolo delle spese in detrazione si è fatto riferimento a qualche percentuale suggerita da Almerico Realfonzo (Teoria e metodo dell'estimo urbano, 1996).

Le spese in detrazione hanno un'incidenza di circa il 36,0 %.

Tabella 6 Spese in detrazione

SPESE IN DETRAZIONE	
Manutenzione	10,0 %
Servizi	1,0 %
Inesigibilità	1,0 %
Assicurazioni	0,5 %
Ammortamento	1,0 %
Amministrazione	0,5 %
Imposte	22%
TOTALE	36,0 %

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

$$R_{nm} = R_{lm} - (R_{lm} * 0,36) = 239,71 \frac{\text{€}}{mese}$$

$$R_{na} = R_{nm} * N.mesi = 239,71 \frac{\text{€}}{mese} * 12 mesi = 2.876,54 \text{ €}$$

Stima del tasso di capitalizzazione

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

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

CARATTERISTICHE CHE INTERVENGONO SULLA DEFINIZIONE DELLO SPECIFICO SAGGIO	% PROPOSTE	% AGGIUNTE	% DETRAZIONI	MOTIVAZIONI
Caratteristiche posizionali estrinseche				
Centralità dell'immobile rispetto al centro urbano Livello di collegamento e dei servizi	± 0,22 %	+ 0,00 %	- 0,08 %	L'immobile è sito in via II Retta Ponente 241, nel centro storico di Belpasso
Presenza di attrezzature collettive	± 0,28 %	+ 0,00 %	- 0,00 %	Presenza di qualche attrezzatura collettive nelle vicinanze.
Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	± 0,18 %	+ 0,00 %	- 0,09 %	Complessivamente buona.
Livello di inquinamento ambientale e presenza verde pubblico	± 0,80 %	+ 0,00 %	- 0,00 %	Mediocre il livello di verde pubblico. Buono il livello di inquinamento
Disponibilità di spazi pubblici utilizzati a parcheggio	± 0,60 %	+ 0,00 %	- 0,30 %	Buona possibilità di spazi pubblici utilizzati a parcheggio nelle vicinanze.
Caratteristiche posizionali intrinseche				
Caratteristica di panoramicità	± 0,36 %	+ 0,00 %	- 0,00 %	L'immobile in oggetto ha una sufficiente panoramicità.
Caratteristiche di prospicienza e luminosità	± 0,20 %	+ 0,00 %	- 0,10 %	L'immobile in oggetto ha buone caratteristiche di prospicienza e luminosità.
Quota rispetto al piano stradale	± 0,08 %	+ 0,04 %	- 0,00 %	L'immobile è ubicato al piano primo

CARATTERISTICHE CHE INTERVENGONO SULLA DEFINIZIONE DELLO SPECIFICO SAGGIO	% PROPOSTE	% AGGIUNTE	% DETRAZIONI	MOTIVAZIONI
Dimensioni subordinate o superordinate spazi coperti o scoperti	± 0,06 %	+ 0,00 %	- 0,06 %	Spazi esterni assimilabili a superfici accessorie.
Caratteristiche intrinseche				
Grado di rifinitura interna ed esterna Livello tecnologico e di efficienza dei servizi	± 0,16 %	+ 0,16 %	- 0,00 %	Grado tecnologico, di rifinitura interna ed esterna mediocri.
Necessità di manutenzione ordin. e straord.	± 0,12 %	+ 0,12 %	- 0,00 %	Stato di conservazione esterno ed interno mediocri.
Sicurezza strutturale, età dell'edificio	± 0,10 %	+ 0,10 %	- 0,00 %	L'immobile è stato edificato nella fine degli anni 70
Eventuale possibilità di dilazione nei pagamenti e Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	± 0,10 %	+ 0,03 %	- 0,00 %	Immobile di circa 165 mq.
TOTALE		+ 0,45 %	-0,63 %	

Tali aggiustamenti tengono conto delle particolari caratteristiche degli immobili da stimare. Partendo da un saggio medio $r_m = 3,50 \%$, otteniamo: $r_m = 3,50 \% + 0,45 \% - 0,63 \% = 3,32 \%$. Il valore dell'immobile per capitalizzazione risulta essere:

$$V = \frac{R_{na}}{r_m} = \frac{2.876,54 \text{ €}}{3,32 \%} = \mathbf{86.642,89 \text{ €}}$$

Quesito 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;

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

Tabella 8 Quadro del giudizio di stima finale immobile per civile abitazione

QUADRO RIASSUNTIVO GIUDIZIO DI STIMA						
Bene	Stima per comparazione	Stima per capitalizzazione	Valore di stima medio	Riduzione 15% per vizi	Oneri per regularizzazioni comprensivi di spese tecniche	Valore di Stima finale arrotondato
1	85.086,16 €	86.642,89 €	85.864,53 €	72.984,85 €	500,00 €	72.484,85 €
TOTALE (V_{tot}) arrotondato						72.000,00 €

- La riduzione del 15% per vizi occulti, (di cui tenere conto come riportato nel “quesito t” del mandato di nomina), comprenderebbe eventuali situazioni non note allo scrivente, (oneri, spese di manutenzioni straordinarie necessarie per qualsivoglia non funzionamento di impianti o per problematiche varie di qualsiasi natura, eventuali vincoli sulla proprietà, quote di proprietà non definite come si vede nell'atto e nella documentazione catastale, eventuali oneri aggiuntivi per regularizzazioni e/o variazioni corti pertinenziali), e per le quali potrebbe esserci una riduzione del valore di mercato finale.
- Per come meglio risposto al quesito j, gli oneri per l'istruzione di una pratica per l'aggiornamento catastale e le spese tecniche. Esse sono state stimate forfettariamente dallo scrivente in € 500,00. Sono escluse da questo importo, le spese indicate in risposta al quesito p.
- Si ribadisce ulteriormente, come precedentemente specificato, che le spese sopra stimate sono suscettibili a variazioni anche dell'ordine del migliaio di euro; pertanto, la stima complessiva stimata a corpo (non legata agli effettivi mq) di € 72.000,00, va intesa come ordine di grandezza ragionevole da supporre, che potrebbe tuttavia essere soggetta a variazioni, soprattutto dato lo scadente stato manutentivo dell'immobile e se l'eventuale vendita non dovesse effettuarsi nel breve termine.

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 l'immobile in oggetto, si suggerisce un'eventuale vendita in unico lotto.

LOTTO UNICO (immobile per civile abitazione):

L'immobile oggetto della presente perizia è sito a Belpasso, in via II Retta di Ponente 241 e ricade in zona B1 (urbana di mantenimento/contenimento) da P.R.G.C.

L'immobile, ubicato al piano primo, fa parte di un fabbricato a tre piani complessivi fuori terra. Esso confina a nord con proprietà di terzi, a est con area su via II Retta Ponente, a sud con area su strada privata comunale e a ovest con area su altre proprietà facente parte dello stesso fabbricato.

Dalla zona dell'immobile si arriva in circa trenta minuti al centro abitato di Catania, e in circa venti alla zona industriale di Piano Tavola e commerciale di Misterbianco. La viabilità attorno è garantita da strade asfaltate. In pochi minuti si può giungere al centro di Belpasso.

Nell'immobile vi sono i seguenti vani, una cucina, un soggiorno, un ingresso e un corridoio di collegamento, tre vani letto, oltre un w.c., una lavanderia esterna, un ripostiglio, due balconi (lato est e ovest) e un terrazzino (lato sud) per un totale di circa 165 mq. Per come specificato nei precedenti paragrafi l'immobile è regolare urbanisticamente in quanto edificato giusta Licenza Edilizia Prot. N. 9954 del 22/01/1977, Pratica n. 3363, a seguito di domanda di concessione del 25/11/1976, (le lievi difformità sono state rappresentate nella pratica di sanatoria 1023 del 21/11/2012 ai della L.R. 27/85 dedicata al piano secondo).

L'intero fabbricato cui l'immobile appartiene è stato realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato con fondazioni costituite da travi rovesce e strutture in elevazione costituite da pilastri e travi aeree portanti e di collegamento. I solai sono in latero cemento. La copertura dell'intero fabbricato è in struttura lignea con manto finale in tegole portoghesi. I tamponamenti esterni sono stati realizzati in laterizio forato a doppia parete con intercapedine di divisione per un totale complessivo di 30 cm circa, mentre i tramezzi interni sono stati realizzati con forati da 8 cm. Le opere di finiture interne quali pavimentazioni e pitture sono presenti, ma in parte da manutenzionarsi. Intonaci e pitture esterne sono assenti e la tamponatura esterna è priva di facciata, con i mattoni di laterizio a vista. I serramenti non sono a taglio termico.

Gli impianti idrici ed elettrici risultano funzionanti. Non vi sono impianti di riscaldamento e raffrescamento. Una caldaia all'esterno è utilizzata per la produzione di ACS.

Esternamente all'immobile sono presenti due balconi (lato est e ovest) e un terrazzino lato sud. I parapetti sono costituiti da ringhiere in ferro e andrebbero manutenzionati e verniciati.

Il bene è pervenuto al debitore pervenuto in regime di separazione dei beni da potere di precedenti comproprietari, per atto di divisione al rogito del notaio Elio Sambataro del 20/05/2013, repertorio n. 12287/6672, trascritto il 24/05/2013, repertorio n. 28349/23175.

IDENTIFICATIVO CATASTALE

- Immobile sito in via II Retta di Ponente, 241, 95032 Belpasso (CT), piano 1, al NCEU fg. 107, part. 666, sub. 3.

Tra lo stato di fatto e la planimetria catastale si riscontrano delle lievi difformità per l'immobile in oggetto. È stato, infatti, provvisoriamente realizzato un muro in legno di divisione nel

vano soggiorno, al fine di ricavare un nuovo vano adibito attualmente a stanza da letto. Inoltre, laddove in planimetria catastale è indicato il vano cucina, allo stato di fatto è presente un altro vano letto. La cucina risulta essere spostata nel vano prospiciente la terrazza (lato sud).

CONFORMITÀ

Per quanto riguarda la verifica della conformità alle vigenti norme urbanistiche per il suddetto immobile, si segnala quanto segue;

L'immobile è stato edificato giusta Licenza Edilizia Prot. N. 9954 del 22/01/1977, Pratica n. 3363, a seguito di domanda di concessione del 25/11/1976. Tra lo stato di fatto e la planimetria di progetto, approvato nel 1977, si riscontrano delle difformità per l'immobile aggredito oggetto di perizia. Sono state, infatti, variate le dimensioni del ripostiglio e dell'ingresso, in quanto il primo risulta allo stato dei fatti più piccolo a favore di un vano ingresso più grande. Dove è stato "provvisoriamente" realizzato un muro in legno di divisione nel vano soggiorno, in realtà era previsto nello stato di progetto un "normale" tramezzo, presumibilmente in mattoni forati. Le aperture interne ed esterne, sia in termini di tipologia che di posizione, risultano conformi alla planimetria catastale e leggermente variate rispetto al progetto. Si ravvisa, inoltre, una variazione della tamponatura esterna nella zona della terrazza dal lato sud. Tale variazione ha comportato una diminuzione della superficie della terrazza a favore di maggiore superficie interna (corridoio e w.c.). Tale variazione ha comportato anche la variazione delle aperture interne. Dal lato ovest è stata arretrata la tamponatura esterna dell'attuale vano letto a favore di un piccolo balconcino esterno leggermente sopra elevato rispetto la quota del cortile. Il balcone esterno (lato est), presenta in un'estremità una porzione di parapetto realizzata con muratura in mattoni. Tale porzione di parapetto non è indicata nella planimetria di progetto. La cucina, così come detto precedentemente, risulta essere spostata nel vano prospiciente la terrazza (lato sud) e non corrisponde a quanto indicato nella planimetria di progetto. Con la presentazione della pratica edilizia in sanatoria n. 1023 del 21/11/2012, ai sensi della Legge 47/85, per sanare l'immobile edificato abusivamente al secondo piano (non oggetto di perizia), sono state presentate anche le piante degli appartamenti dei vari piani del fabbricato. Per l'immobile di interesse, la planimetria progettuale più recente è corrispondente allo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo. Poiché con la concessione edilizia in sanatoria sono state presentate anche le variazioni nell'immobile di interesse, apportate durante la fase di costruzione, queste possono essere considerate "sanate" insieme all'intero secondo piano (non oggetto di perizia), altrimenti ci sarebbe stato un provvedimento ostativo rilasciato dall'ufficio tecnico comunale.

L'immobile aggredito, pertanto, non risulta abusivo. Andrebbe istruita una pratica Docfa per regolarizzare le lievi difformità evidenziate tra la planimetria catastale e lo stato di fatto. Con l'approvazione della pratica edilizia in sanatoria e conseguente rilascio della concessione edilizia in sanatoria limitatamente al piano secondo dello stesso fabbricato, è stata anche approvata la pianta modificata del piano primo, già autorizzato e, pertanto, non si evidenziano difformità tra la planimetria di progetto recente e lo stato di fatto attuale al momento del sopralluogo. Le lievi difformità di natura urbanistica con la planimetria originaria del 1977, tuttavia, sarebbero stati sanabili.

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione sia all'interno dell'immobile che esternamente è mediocre e lo stesso abbisogna di necessaria manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

Così come indicato in risposta al quesito q), al momento dell'accesso ai luoghi da parte del CTU e del Custode nominato, sul posto si è fatto trovare il debitore esecutato in qualità di proprietario in compagnia della famiglia con la quale abita nell'appartamento. Su espressa richiesta dello scrivente, che ha provveduto ad informare il debitore, è stato dichiarato dallo stesso (dichiarazione sottoscritta che costituisce parte integrante del verbale di sopralluogo riportato all'allegato 2), che il bene costituisce abitazione principale per lui e per la propria famiglia. Sulla base di quanto dichiarato dal debitore, lo scrivente fonda le proprie conclusioni.

VALORE A BASA D'ASTA DEL LOTTO UNO APPROSSIMATO AL MIGLIAIO PIÙ PROSSIMO (Abitazione di tipo civile)

$V_{tot} = 72.000,00 \text{ €}$ (settantaduemila/00 euro)

Quesito v):

*alleggi 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;*

Per quanto concerne la documentazione fotografica interna ed esterna si rimanda all'allegato n. 5.

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;*

Il pignoramento colpisce la quota dell'immobile di proprietà del debitore esecutato pari a 1/1.

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'apporcionamiento 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.

Il bene è unico e non si tratta di più beni pignorati in quota. Per come indicato in risposta al precedente quesito, il pignoramento colpisce la quota dell'immobile di proprietà del debitore esecutato pari a 1/1.

In considerazione della finalità della stima, in base a quanto visto sui luoghi, tenendo conto dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva dell'immobile, delle caratteristiche estrinseche e intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, dei criteri di valutazione precedentemente esposti e, infine, dell'attuale situazione del mercato immobiliare anche post periodo di pandemia e per l'attuale periodo della guerra e del rincaro dei prezzi, si ritiene di poter considerare il valore unitario che segue (Tabella 9):

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

QUADRO RIASSUNTIVO GIUDIZIO DI STIMA LOTTO 1			
Lotto	Immobile	Descrizione	Valore di Stima Finale
1	1	<p>L' immobile oggetto della presente perizia è ubicato a Belpasso, in via II Retta di Ponente 241 e ricade in zona B1 (urbana di mantenimento) da P.R.G.C.</p> <p>L'immobile, ubicato al piano primo, fa parte di un fabbricato a tre piani complessivi fuori terra. Esso confina a nord con proprietà di terzi, a est con area su via II Retta Ponente, a sud con area su strada privata comunale e a ovest con area su altre proprietà facente parte dello stesso fabbricato.</p> <p>Nell'immobile vi sono i seguenti vani, una cucina, un soggiorno, un ingresso e un corridoio di collegamento, tre vani letto, oltre un w.c., una lavanderia esterna, un ripostiglio e due balconi (lato est e ovest) e un terrazzino (lato sud) per un totale di circa 165 mq. Per come specificato nei precedenti paragrafi l'immobile è regolare urbanisticamente.</p> <p>L'intero fabbricato cui l'immobile appartiene è stato realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato con fondazioni costituite da travi rovesce e strutture in elevazione costituite da pilastri e travi aeree portanti e di collegamento. I solai sono in latero cemento. La copertura dell'intero fabbricato è in struttura lignea con manto finale in tegole portoghesi. I tamponamenti esterni sono stati realizzati in laterizio forato a doppia parete con intercapedine di divisione per un totale complessivo di 30 cm circa, mentre i tramezzi interni sono stati realizzati con forati da 8 cm. Le opere di finiture interne quali pavimentazioni e pitture sono presenti, ma in parte da manutenzionarsi. Intonaci e pitture esterne sono assenti e la tamponatura esterna è priva di facciata, con i mattoni di laterizio a vista. I serramenti non sono a taglio termico. Gli impianti idrici ed elettrici risultano funzionanti. Non vi sono impianti di riscaldamento e raffrescamento. Una caldaia all'esterno è utilizzata per la produzione di ACS. Esternamente all'immobile sono presenti due balconi (lato est e ovest) e un terrazzino lato sud. I parapetti sono costituiti da ringhiere in ferro e andrebbero manutenzionati e verniciati.</p>	€ 72.000,00
TOTALE approssimato al migliaio più prossimo (V _{tot})			€ 72.000,00

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

Nicolosi, 26/04/2025

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





ALLEGATI (per il Tribunale)



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

1. Raccomandata A/R e PEC alle parti;
2. Verbali di sopralluogo sottoscritti;
3. Documentazione catastale;
4. Documentazione di progetto reperita;
5. Planimetrie riprodotte e Documentazione Fotografica;
6. Atto di proprietà;
7. Attestazioni di avvenuto invio della relazione peritale alle parti.

