

Tribunale di Catania

Sesta Sezione Civile

Proc. Esec. n. 463/2022 R.G. Es. Imm.

Giudice dell'esecuzione immobiliare
Dott.ssa Venera Fazio

L'Esperto Nominato
Dott. Ing. Alfio Ciccìa

Relazione di Stima
per l'esecuzione immobiliare promossa da:

CHEBANCA! S.P.A.
contro



Fabbricato con terreno pertinenziale in via Calatafini n. 99, Belpasso (CT), Al N.C.E.U. foglio 29 part. 5 sub. 1 e 2

| | |
|--|----|
| Premesse | 2 |
| 1. Identificazione Dei Beni Pignorati. | 6 |
| 2. Verifica Dei Dati Riportati..... | 7 |
| 3. Verifica Della Proprietà In Capo Al Debitore. | 7 |
| 4. Accertamenti Sull'esatta Provenienza Del Bene. | 7 |
| 5. Iscrizioni O Trascrizioni Pregiudizievoli Gravanti Sui Beni. | 8 |
| 6. Identificazione Catastale Dei Beni Oggetto Di Esecuzione. | 9 |
| 7. Conformità Urbanistica Delle Unità Oggetto Di Esecuzione. | 9 |
| 8. Verifica Sull'esistenza Di Formalità, Vincoli E Oneri Anche Di Natura Condo... 11 | |
| 9. Verifica Se Il Bene Pignorato Sia Occupato Dal Debitore Esecutato O Da Terzi. 11 | |
| 10. Elenco Di Tutti Gli Elementi Utili Per Le Operazioni Di Vendita. | 11 |
| 11. Determinazione Del Più Probabile Valore Di Mercato..... | 13 |
| 13. Lotti Di Vendita..... | 16 |
| 12. Conclusioni. | 16 |



PREMESSE

Il sottoscritto dott. ing. Alfio Ciccìa con studio in Paternò via G. Boccaccio n. 8, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A 6184, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania, con decreto di nomina del 28/08/2025, **è stato nominato esperto estimatore**, per eseguire la stima dei beni pignorati con la procedura esecutiva indicata in epigrafe.

In data 01/09/2025 lo scrivente ha prestato giuramento.

Allo scrivente è stato dato mandato di rispondere ai seguenti quesiti:

- 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 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 di 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 bene 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, apr. 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 istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni 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 **DPR 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 competenti, le somme da pagare a titolo di



oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative e 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 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 trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi 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 utile interna, 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 conservazione 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 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 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) 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;

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 congruo 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 del valore corrispondente o, quanto meno, di valore prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

Il G.E. ha concesso allo scrivente il termine di giorni 120 dal giuramento per l'espletamento dell'incarico conferito.

Le operazioni peritali si sono svolte in data 02/10/2025 in presenza della sig.ra [REDACTED] nella qualità di convivente del debitore esecutato, così come riportato nel verbale del sopralluogo (all. 1).

Esaminati gli atti e i documenti il sottoscritto C.T.U. ha reperito tutti gli elementi necessari all'espletamento dell'incarico conferito, allegando la documentazione fotografica (allegato n. 2), redigendo altresì le planimetrie dell'immobile oggetto di esecuzione (allegato n. 3), richiedendo le visure catastali e le planimetrie catastali (allegato n. 4), le relative visure ipotecarie (allegato n. 5) e infine la documentazione relativa alla conformità urbanistica.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI.

Le unità immobiliari indicate nell'atto di pignoramento, allegato al fascicolo di esecuzione, sono costituite da: ***"Diritto di piena proprietà, quota 1/1 spettante al signor [REDACTED] sugli immobili in Belpasso (CT), Contrada Vallelunga n. snc, censiti al Catasto Fabbricati di detto Comune.***

- *al foglio 29 part. 5 subalterno 2, PT, Cat. A/4, vani 2,5;*
- *al Foglio 29 part. 5 subalterno 1, S1, Cat. C/6, 35 mq”...*

L'immobile individuato in sede di sopralluogo, riguarda un fabbricato composto da un piano seminterrato adibito a garage e da un piano terra adibito a civile abitazione con sovrastante copertura inclinata a padiglione. Il suddetto immobile è censito al catasto urbano alla particella 5 del foglio 29 insieme ad un terreno agricolo pertinenziale.

La planimetria catastale non è aggiornata alle modifiche apportate sull'immobile oggetto di esecuzione a seguito di ristrutturazione eseguita per manutenzione straordinaria, autorizzata dal Comune di Belpasso con Autorizzazione Edilizia n. 23 del 10/03/2016.

2. VERIFICA DEI DATI RIPORTATI.

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli riportati nella relativa nota di trascrizione.

Il pignoramento ha colpito le sole quote spettanti al debitore esecutato.

3. VERIFICA DELLA PROPRIETÀ IN CAPO AL DEBITORE.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione risultano essere in capo al sig. [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1000/1000 in virtù di atto di compravendita del 28/07/2015 rep. 58897/6897 in notaio Sebastiana Scirè Risichella.

4. ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEL BENE.

Da quanto emerge dal certificato notarile allegato al fascicolo di esecuzione e dall'atto di proprietà, si può affermare che le unità oggetto di esecuzione sono pervenute al debitore esecutato giusto atto di compravendita del 28/07/2015 rep.



58897/6897 in notaio Sebastiana Scirè Risichella trascritto a Catania il 3/08/2015 ai nn. 290999/20109 dai sig.ri [REDACTED]

Ai sig.ri Zagarella [REDACTED] dette unità sono pervenute per successione legittima a morte del sig. [REDACTED] con dichiarazione di successione del 08/08/1980 registrata all'Ufficio del Registro di Catania al n. 27 vol. 1993 e trascritta a Catania il 26/03/1982 ai nn. 12456/10298.

5. ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI.

Dalla relazione notarile allegata agli atti e dagli accertamenti eseguiti dallo scrivente presso l'Agenzia Delle Entrate della Provincia di Catania (vedasi allegato n. 5) nonché dalla relazione notarile allegata agli atti emerge che sull'immobile descritto ai superiori paragrafi gravano le seguenti iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE del 3/08/2015 ai n. 29100/3287** emesso da pubblico ufficiale – Notaio Sebastiana Scirè Risichella del 28/07/2015 rep. n. 58898/6898 - **IPOTECA VOLONTARIA** nascente da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** per un capitale di € 50.000,00 per un totale di € 75.000,00 - a favore di CHE BANCA S.P.A. contro il debitore esecutato.
- **PIGNORAMENTO del 26/07/2022 ai n. 33710/25591** emesso da pubblico ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.P. del 17/07/2022 rep. n. 6913 - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** - a favore di CHE BANCA S.P.A. contro il debitore esecutato.



6. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE.

6.1 civile abitazione piano T.

L'unità immobiliare a piano terra è censita al N.C.E.U. del Comune di Belpasso al fogl. 29 part. 5, sub. 12, Cat. A/4, Classe 4, Consistenza 2,5 vani, Sup. Cat. 45 mq, Rendita € 92,96 – Contrada Vallelunga s.n.c., piano terra oggi via Calatafini n. 99.

Dal confronto dei luoghi con la planimetria catastale si evince una diversa distribuzione degli spazi interni e la chiusura della porzione di terrazzo posto a sud.

6.2 Locale garage a piano seminterrato.

Il garage è censito al N.C.E.U. del Comune di Belpasso (CT) al fogl. 29 part. 5, sub. 1, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza 35 mq, Sup. Cat. 35 mq, Rendita € 75,92 – Contrada Vallelunga s.n.c., piano S1 oggi via Calatafini n. 99.

La planimetria catastale è conforme con lo stato dei luoghi

7. CONFORMITÀ URBANISTICA DELLE UNITÀ OGGETTO DI ESECUZIONE.

Dagli accertamenti condotti dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Belpasso (CT), e da quanto riportato nella relazione tecnica allegata alla richiesta di autorizzazione per l'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria si riporta che:

- per l'unità immobiliare staggita è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.47/85 n. 131/14 del 30/09/2014;
- Per l'intero fabbricato è stata rilasciata autorizzazione di Agibilità n. 41 del 15/07/2015.

- L'unità oggetto di esecuzione ricade all'interno della zona territoriale omogenea "E" del Piano Regolatore del Comune di Belpasso.

Con Autorizzazione n. 23 del 10/03/2016 (all. 6) l'ufficio urbanistica del Comune di Belpasso rilascia l'autorizzazione all'esecuzione dei lavori di modifiche ai prospetti, diversa distribuzione degli spazi interni e alla chiusura del terrazzino posto a sud con struttura precaria ai sensi dell'art 20 della L.R. 4/2003.

7.1 Appartamento a piano terra.

Dal confronto dello stato dei luoghi con gli elaborati grafici allegati alla richiesta di Autorizzazione n. 23 del 10/03/2016 si riscontrano le seguenti difformità:

- Rimozione degli infissi esterni del vano sogg./cucina;
- Il terrazzino è stato chiuso non struttura precaria (struttura di facile rimozione tipo alluminio e vetro fissata alla struttura con viti e tasselli) ma con struttura fissa costituita da pareti in pannelli di masonite e copertura con orditura in legno (vedasi foto n. 2 e 4).

Le variazioni sopra eseguite sono in contrasto con l'autorizzazione rilasciata in quanto:

- E' stata aumentata la superficie abitabile dell'appartamento;
- E' stata cambiata la destinazione d'uso del terrazzino.

Le variazioni sopra riportate non sono suscettibili di sanatoria e/o regolarizzazione urbanistica pertanto vanno rimosse e riportate secondo gli elaborati grafici allegati alla richiesta di autorizzazione.

I lavori di ripristino consistono in:

1. Fornitura e posa in opera degli infissi del vano sogg./cucina;
2. Rimozione dell'attuale struttura (pareti e soffitto) del terrazzino e posa di

struttura precaria (alluminio e vetro).

Secondo una stima sommaria, i lavori di ripristino comprensivi di competenze tecniche ammontano a circa € 6.000,00.

7.2 Locale garage a piano seminterrato.

Non si riscontrano alcuna difformità dei locali a piano seminterrato con gli elaborati grafici allegati all'Autorizzazione n. 23 del 10/03/2016.

8.VERIFICA SULL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE.

Non si evidenziano, particolari oneri a carico dell'acquirente ad eccezione delle spese per la regolazione urbanistica.

9.VERIFICA SE IL BENE PIGNORATO SIA OCCUPATO DAL DEBITORE ESECUTATO O DA TERZI.

L'unità immobiliare individuata al N.C.E.U. del Comune di Belpasso al fogl. 29 part. 5, sub. 1 e 2 è abitato dal debitore esecutato e funge da abitazione principale per il proprio nucleo familiare.

10.ELENCO DI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono ubicate nel territorio di Belpasso in via Calatifini n. 99 a nord-ovest del comune in area periferica.

L'area circostante è costituita da fabbricati su terreni agricoli.

L'immobile è costituito da un piano seminterrato adito a deposito, raggiungibile da rampa carrabile, un piano terra adibito a civile abitazione e copertura a falde inclinate con manto di copertura con tegole. Il fabbricato in questione è ubicato all'interno di un lotto di terreno "agricolo" di circa 1.000,00 mq.



Nell'insieme (lotto di terreno) confina a nord con via Calatafini, ad est con terreno altra ditta (particelle 255 e 6) a sud con terreno altra ditta (particella 198) ad Ovest con strada vicinale "via Fonderia".

L'accesso al lotto di terreno avviene da via Calatafini n. 99 attraverso un ampio spiazzale rifinito con cemento (foto n. 1). La rampa carrabile (foto n. 4) conduce al deposito seminterrato e alla scala esterna in ferro di accesso all'appartamento a piano terra.

Il deposito a piano seminterrato si compone di un unico ampio locale (foto n. 13) avente un'altezza interna di circa 2,10 m, una superficie utile calpestabile è di circa 34,50 mq, superficie lorda è circa 42,00 mq.

L'unità si presenta in discrete condizioni di manutenzione, all'interno le pareti sono rifinite con intonaco civile per interni, gli infissi esterni sono in ferro.

Il deposito è provvisto di impianto elettrico.

L'appartamento a piano terra si compone di angolo cottura (foto n. 11-12), soggiorno - pranzo (foto n. 9-10), bagno, (foto n. 7 - 8), camera da letto (foto n. 5 - 6).

I locali hanno un'altezza interna utile di 2,90 ml.

La superficie utile calpestabile è di circa 43,80 mq, superficie lorda è circa 53,20 mq.

L'unità si presenta in buone condizioni di manutenzione; all'interno le pareti sono rifinite con intonaco civile per interni, i pavimenti sono in gres o ceramica, gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera.

L'appartamento è provvisto di impianto elettrico, idrico e sprovvisto di impianto di riscaldamento.

Il fabbricato è circondato da un terreno a destinazione agricola avente una estensione di circa 1.000,00 mq, con andamento da nord a sud, ove sono presenti terrazzamenti. Sul terreno sono presenti diversi alberi da frutto.

I muri di confine sono in blocchi di cemento con sovrastante rete metallica.

11. DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.

Si procederà alla stima delle unità immobiliari con riferimento alle condizioni e consistenza così come riscontrate dallo scrivente nel corso del sopralluogo effettuato. Al fine di determinare il valore si è proceduto alla stima col metodo sintetico comparativo (confronto diretto) e col metodo di capitalizzazione del reddito, assumendo come valore più probabile quello risultante dalla media aritmetica dei due valori.

Stima con metodo comparativo

$$V_m = S_{comm} \times V_{\epsilon/mq} \times K_{merito}$$

Determinazione della superficie commerciale (S_{comm})

Lo scrivente per la determinazione della superficie commerciale ha fatto riferimento alle linee guida impartite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, esaminato il caso in esame di intero edificio con terreno pertinenziale, si considera come superficie commerciale la somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate da muri interni e perimetrali. La superficie del deposito poiché assimilabile ad pertinenza di uso esclusivo non comunicante con i vani principali verrà computata al 40%. Il terreno pertinenziale poiché assimilabile ad superficie scoperta verrà computata nella superficie commerciale al 10% della superficie,



fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti e al 2% per le superfici eccedenti.

$$S_{\text{calp, unità imm. piano primo}} = \text{soggiorno - pranzo (16,25)} + \text{angolo cottura (10,26 mq)} + \text{wc (5,64 mq)} + \text{letto (10,65)} + \text{corridoio (1,00 mq)} = 43,80 \text{ mq}$$

$$S_{\text{muri per. e int.}} = 9,40 \text{ mq}$$

$$S_{\text{omog. deposito}} = 42,00 \text{ mq} \times 40\% = 16,80 \text{ mq}$$

$$S_{\text{omog. Terreno}} = ((53,20 \text{mq}) \times 5)) \times 10\% + ((1000 \text{ mq} - (53,20 \text{mq}) \times 5)) \times 2\% = 26,6 \text{ mq} + 8,68 \text{ mq} = 35,28 \text{ mq}$$

$$S_{\text{comm}} = S_{\text{calp, unità imm.}} + S_{\text{muri per. e int.}} + S_{\text{omog. deposito}} + S_{\text{omog. Terreno}} = 43,80 \text{ mq} + 9,40 \text{ mq} + 16,80 \text{ mq} + 35,28 \text{ mq} = 105,28 \text{ mq}$$

Determinazione del coefficiente di merito (K)

| | | |
|------------------------|-----------------------|------|
| Stato locativo | Occupata dal debitore | 100% |
| Stato di conservazione | Buono | 5 % |
| Luminosità | Luminoso | +5 % |
| Esposizione e vista | panoramica | +5 % |
| Riscaldamento | Assente | -5% |
| Tipologia | appartamento | 0 % |
| Posizione | periferico | -5 % |

$$K = 105\%$$

Determinazione del valore di mercato unitario ($V_{\text{€/mq}}$)

Facendo riferimento ad indagini di mercato presso gli operatori di zona, considerando le condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, servizi ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di



piano ecc.), si conviene un valore $V_{€/mq} = 550,00 \text{ €/mq}$

In definitiva si ottiene

$$V_{m1} = 105,28 \text{ mq} \times 650 \text{ €/mq} \times 105\% = \text{€ } 71.853,60$$

Stima per capitalizzazione del reddito

Da indagini svolte dal sottoscritto sul territorio di Belpasso emerge che per fabbricati simili si ha un valore di locazione pari a circa 2,20 €/mq* mese, riferito alla superficie commerciale dell'unità immobiliare. La superficie commerciale dell'unità oggetto di esecuzione è pari a circa 105,28 mq.

$$\text{Valore di locazione annuo: } \text{mq } 105,28 \times \text{€ / mq* mese } 2,20 \times 12 = \text{€ } 2.779,39$$

Spese complessive annue pari al 25%

$$S = \text{€ } 2.779,39 \times 0,25 = \text{€ } 703,18$$

Reddito netto annuo:

$$R_n = \text{€ } 2.779,39 - \text{€ } 703,18 = \text{€ } 2.076,21$$

Saggio di capitalizzazione $S = 3.00 \%$

Valore unità:

$$V_{m2} = \text{€ } 2.076,21 / 3.00 \% = \text{€ } 69.207,00$$

Media dei risultati

$$V_m = (\text{€ } 71.853,60 + \text{€ } 69.207,00) / 2 = \text{€ } 70.530,30$$

Al valore di mercato ottenuto vanno detratti i costi per la regolarizzazione urbanistica stimati in € 6.000,00 così come specificato al superiore paragrafo 7.2

$$V_{p.1.} = V - C_{urbanistica} = \text{€ } 70.530,30 - \text{€ } 6.000,00 = \text{€ } 64.530,30$$

Il valore stimato verrà ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

$$V_{fab + terreno} = \text{€ } 64.530,3 - \text{€ } 64.530,3 \times 0.15 = \text{€ } 54.850,75$$



$V_{\text{fabbr.}} + \text{terreno} = \text{€ } 54.850,75 \text{ in c.t. € } 55.000,00$

13. LOTTI DI VENDITA.

Le unità sopra stimate anche hanno diversi identificativi catastali si consiglia la vendita in un unico lotto in quanto la suddivisione in lotti preclude un frazionamento del terreno "agricolo" che ad oggi ha una estensione di circa 1.000,00 mq pertanto non possibile urbanisticamente.

12. CONCLUSIONI.

Nei superiori paragrafi lo scrivente ha proceduto all'espletamento dell'incarico conferito.

L'identificazione dei beni oggetto di stima è stata trattata al paragrafo 1.

La verifica dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione è stata svolta al superiore paragrafo 2.

La verifica della proprietà dei beni in capo al debitore è stata riportata al paragrafo 3.

L'accertamento sull'esatta provenienza dei beni oggetto di stima è stato riepilogato al superiore paragrafo 4.

Al paragrafo 5 sono state elencate tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni oggetto di esecuzione.

L'identificazione catastale dei beni è stata riportata al paragrafo 6.

L'accertamento di conformità urbanistica del bene e gli adempimenti necessari per una eventuale regolarizzazione sono illustrati al superiore paragrafo 7.

La verifica sull'esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale sono riportati superiore paragrafo 8.

La verifica se il bene pignorato è occupato sia occupato dal debitore esecutato o



da terzi è svolta al paragrafo 9.

L'elenco di tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita è stato descritto al superiore paragrafo 10.

La determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati è stata svolta al superiore paragrafo 11 ottenendo:

Il valore di mercato delle unità oggetto di esecuzione compreso il terreno pertinenziale, censiti al N.C.E.U. del comune di Belpasso al foglio 29 particella 5, sub 1 e 2 è di circa 55.000,00 Euro cifra comprendente di riduzione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e dei costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica quantificabili approssimativamente in Euro 6.000,00.

$V_{\text{fabb.} + \text{Terreno}} = \underline{\underline{\text{€ 55.000,00}}}$

Con la presente che si compone di n. 17 pagine dattiloscritte lo scrivente ritiene di avere assolto all'incarico conferito, e rimane a disposizione del G.E. per ulteriori adempimenti.

Si allegano alla presente:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Documentazione fotografica;
3. Elaborati grafici stato di fatto;
4. Visura catastali - planimetria catastali - estratto di mappa;
5. Visure ipotecarie;
6. Autorizzazione Edilizia n. 23 del 10/03/2016.

L'esperto
Dott. ing. Alfio Ciccia

