

## SESTA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n. 682/2019 R.G. ES.

Promossa da JULIET SPA nei confronti di P.S. e F.C.

G. E. dott.ssa N.G.Mangiameli

## RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

**1. Premesse**

Con provvedimento notificato in data 30.04.2024 il G. E. Dott.ssa Mangiameli nominava il sottoscritto ing. Giovanni Monaco tecnico estimatore nel procedimento in epigrafe sottoponendo i 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 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 dell/i benefici, 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 dell/i benefici prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*

*- i. in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica, l'esperto stimatore specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata, indicando:*

*qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti), se ante o post legge c.d. Ferrarini – Botta, L. n. 179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es., prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP, etc.); se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta, ai sensi del comma 49 bis dell'art. 31 della L. 23 dicembre 1998 n. 448, come da ultimo modificata dal Decreto Legge 23.10.2018, n.119; l'esperto stimatore determinerà, altresì, il costo dell'affrancazione dai vincoli, liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);*

*- j. 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;*

*- k. verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario*

potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01 , chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003 ,indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali , allegandole in quota

**- l.** 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).**

**- m.** 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;*

*- n. 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;*

*- o. 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;*

*- p. 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;*

*- q. 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;*

*- r. 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 dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente 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.*

## **2. Svolgimento dell'incarico**

*Prestato il giuramento di rito, lo scrivente ha svolto sopralluogo negli*

immobili oggetto di pignoramento (Verbale di sopralluogo – AL- 1)

accedendo al fabbricato dal civico 27/A della via Mario Carbonaro di Riposto attraverso un breve percorso all'aperto di natura condominiale sino all'androne .

Oltre agli accertamenti sui luoghi lo scrivente ha svolto gli ulteriori accertamenti tecnici e di mercato volti ad acquisire tutti gli elementi necessari all'espletamento del proprio incarico.

### **3. Identificazione e descrizione dei beni pignorati**

#### **3.1 Identificazione**

Gli immobili di cui al Pignoramento Immobiliare rep. N. 8420 del 25/07/2019 a favore di "SIENA NPL 2018 S.R.L." con sede in Roma trascritto il 13/09/2019 ai nn. 36981/27337 possono identificarsi come di seguito .

**Immobile 1** - Appartamento di primo piano destinato ad abitazione facente parte di edificio condominiale di complessivi sei appartamenti oltre garages, composto da un piano cantinato e due livelli fuori terra senza ascensore, collocato nella via Carbonaro del comune di Riposto in località "Quartirello" (stralcio aerofotografico FO-0). L'appartamento è composto da ampio salone, ulteriori due vani e servizi dotati tutti di balconi a prevalente orientamento ovest.

**Immobile 2** – sezione di terrazzo immediatamente soprastante all'appartamento, accessibile dalla scala comune e delimitato da muretti intonacati in parte divisorii rispetto al terrazzo contiguo, in parte di parapetto.

**Immobile 3** - box auto ubicato al piano cantinato dell'edificio.

#### **3.2 Dati catastali**



Il fabbricato è stato edificato sulle originarie particelle 6/600/602/604 del foglio n. 3 , oggi particella 600 (Mappa, elaborato planimetrico e visura terreni in AL-2)

**Immobilie 1 – appartamento** - L'appartamento è censito al N.C.E.U. del Comune di Riposto al Foglio 3 Particella 600 Subalterno 6; categoria A/2, Classe 7, consistenza 5 vani; Superficie 130 mq (escluse aree scoperte 122 mq); rendita € 464.81; Via Mario Carbonaro 27/A Piano 1 in ditta ai debitori eseguiti per la proprietà di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni ( Documentazione catastale AL-3).

La planimetria catastale dell'appartamento non corrisponde esattamente con lo stato dei luoghi attuale per via di taluni particolari nel seguito riferiti.

**Immobilie 2 - terrazzo** Il terrazzo soprastante l'appartamento è censito al N.C.E.U. del Comune di Riposto al Foglio 3 Particella 600 Subalterno 9; categoria F/5 (lastrico), consistenza 131 mq; Via Mario Carbonaro 27/A Piano 2 in ditta ai debitori eseguiti per la proprietà di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni (Documentazione catastale AL-4).

Il terrazzo è riportato nell'elaborato planimetrico del fabbricato.

**Immobilie 3 - box auto** Il box auto è censito al N.C.E.U. del Comune di Riposto al Foglio 3 Particella 600 Subalterno 14; categoria C/6 (rimesse), consistenza 22 mq; indirizzo (non aggiornato) Strada Comunale 17 Altarello – S. Leonardello Piano S1 in ditta ai debitori eseguiti per la proprietà ciascuno di 1/2 in regime di comunione dei beni (Documentazione catastale AL-5).

### 3.3 Confini

**Immobilie 1 – appartamento** L'appartamento confina a nord in parte con

vano scala comune e in parte con area su suolo condominiale, ad est con altro appartamento del piano, a sud ed ovest con area su suolo di pertinenza di altra ditta.

**Immobilie 2 – terrazzo** Il terrazzo confina a nord in parte con vano scala comune e in parte con area su suolo condominiale, ad est con altro terrazzo, a sud ed ovest con area su suolo di pertinenza di altra ditta.

**Immobilie 3 – box auto** Il box auto confina a nord e sud con altri box di distinta proprietà, ad est con corsia di transito condominiale, a ovest con terrapieno.

Dall'ispezione svolta i luoghi risultano sostanzialmente coerenti con la documentazione in atti, fatte salve le locali differenze che di seguito saranno precisate.

#### **4. Dati di pignoramento**

I dati riportati nell'atto di pignoramento sono coerenti con quelli della relativa nota di trascrizione.

Si rileva che in entrambi i documenti l'immobile censito in catasto al foglio 3 part. 600 sub 9 risulta classato impropriamente con la categoria "C/6" stalle –scuderie –rimesse –autorimesse che invero non trova conferma in catasto laddove l'immobile è classato propriamente con categoria "F/5" lastrico sin dal 20/05/2004 data della sua costituzione (c.f.r. visura catastale in AL-3).

Il pignoramento colpisce immobili e quote di proprietà dei debitori esecutati.

#### **5. Proprietà e provenienza dell'immobile in capo ai debitori esecutati**

Gli immobili pignorati risultano in proprietà di entrambi i debitori esecutati nella quota di 1/2 ognuno ed in regime di comunione legale di beni.

Dalla relazione notarile versata in atti e dagli ulteriori accertamenti svolti

dallo scrivente si prende atto che detti immobili sono pervenuti ai debitori  
esecutati in parti uguali tra loro ed in regime di comunione legale dei beni

per atto di compravendita [REDACTED] a

ministero del notaio P. S. [REDACTED].

[REDACTED] da potere della società costruttrice del fabbricato. Alla società

costruttrice il terreno identificato in catasto al foglio 3 particelle 6-600-601-

602-603-604 era pervenuto per la quota dell'intero in piena proprietà per atto

di compravendita [REDACTED] il

[REDACTED] loro

volta detto terreno era pervenuto per la quota di 1/2 ciascuno in piena

proprietà per atto di compravendita [REDACTED] o

trascritto il 28 [REDACTED]

## 6. Descrizione degli immobili

Gli immobili pignorati fanno parte del fabbricato che ha ingresso da via

Mario Carbonaro 27/A Riposto (F0-1/2/3). Il fabbricato, riferibile per

costruzione alla prima metà degli anni 2000 è realizzato con struttura in

calcestruzzo armato, solai in latero-cemento, tamponature e tramezzi in

muratura tradizionale di laterizi. Ha ingresso attraverso un'area comune di

piano terra collegata al cancello sulla strada (FO-4) ed ulteriore accesso

carrabile, posto all'altra estremità del prospetto principale, che collega i box

auto di piano cantinato attraverso uno scivolo carraio.

La palazzina è priva di ascensore. La scala condominiale presenta ordinarie

dimensioni e buone caratteristiche di luminosità (F0-5).

### Immobilie 1- appartamento

Trattasi di un appartamento ubicato al primo piano della palazzina (seconda

e ultima elevazione fuori terra ). Provenendo dal piano terra l'appartamento ha ingresso dalla porta in destra sul pianerottolo di sbarco scala (FO-6). Con riferimento alla pianta dei luoghi allegata (PL-1), l'ingresso apre ad un locale soggiorno delle indicative dimensioni di ml 3.90x5.85 con altezza di circa ml 2.95 qui denominato "1" (F07/8/9), comprendente una piccola propaggine verso il corridoio oggi delimitata da due leggere pareti in cartongesso tinteggiate come il resto della stanza ed utilizzata quale sgombero accessibile da una porta lato corridoio rifinita in tinta con la parete. La camera è dotata di balcone sul lato ovest e di una finestra nella parete nord. Da questa camera ha inizio il corridoio rettilineo che con larghezza di circa ml 1.20 ( FO-10) disimpegna l'intero appartamento.

La prima camera accessibile dal corridoio (vano 2) ha dimensioni indicative di ml 4.05x4.15 ed è dotata di aperture su un balcone aggettante dal prospetto ovest (FO-11/12).

La camera successiva (vano 3) ha indicative dimensioni di ml 4.00x4.15 ed è dotata anch'essa di apertura sullo stesso balcone ovest (FO-13/14). Allo stato in questa camera è presente un'intercapedine parallela alla parete nord di natura verosimilmente estetica, realizzata mediante leggera parete in cartongesso che riduce la larghezza del vano dagli originari ml 4.00 a circa ml 3.65 per una lunghezza di ml 3.60.

Percorrendo il corridoio segue il wc dell'abitazione che ha dimensioni di circa ml 4.15 x 1.80 (FO-15/16). Il bagno è dotato di vasca ed ha pareti piastrellate sino ad altezza di circa ml 2.00.

Concludono l'immobile un secondo servizio esposizione sud - originaria lavanderia - delle indicative dimensioni di ml 2.05x2.60 (FO-17/18), dotato

di apertura su balcone orientamento sud e la cucina-pranzo delle indicative dimensioni di ml 4.45x 4.00 ( FO-19/21) anche questa con balcone esposizione ovest.

L'appartamento è interamente pavimentato con piastrelle di unica tipologia e presenta finiture di tipo ordinario costituite alternativamente da idropitture o da pitture con effetto spugnato.

Gli infissi esterni sono metallici vetrati accessoriati con persiane in alluminio preverniciato apribili verso l'esterno. Le porte interne sono del tipo tamburato.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, citofonico, idrico, telefonico, televisivo e di allaccio alla rete di metano. Non è dotato di impianto di riscaldamento.

L'edificio è allacciato alla rete fognaria comunale.

L'appartamento si presenta in buono stato d'uso e manutentivo e curato in ogni parte.

Dalla documentazione consultata presso l'UTC si prende atto che gli impianti sono dotati delle certificazioni di legge (dichiarazione giurata del D.L. rilasciata ai sensi della L.R. 17/94).

### **Immobile 2- terrazzo**

L'immobile è autonomamente censito in catasto e consiste nella sezione di terrazzo dell'edificio immediatamente soprastante all'appartamento che ne ricalca esattamente la sagoma. Con riferimento alla tavola PL-2 allegata questo terrazzo è accessibile dal vano scala comune qui collocato all'interno di un torrino emergente. Il terrazzo è pavimentato con mattonelle in scaglietta di marmo ed è delimitato da muretti intonacati e rifiniti (foto FO-22/23)



dell'altezza stimata di circa ml 1.00 che hanno funzione in parte di delimitazione in parte di parapetto. Nel terrazzo è presente una tettoia aperta delle indicative dimensioni di ml 4.00x3.10 con altezza di ml 2.50 realizzata in aderenza al torrino scala con copertura in pannelli termoisolanti e struttura in leggeri profilati metallici collegati da un lato alla parete sud del torrino e dall'altro a due elementi verticali poggiati al suolo.

### **Immobile 3 – box auto**

L'immobile consiste in un box auto accessibile dalla corsia di distribuzione di piano cantinato a sua volta raggiungibile dallo scivolo collegato al cancello sulla strada (FO- 24/25/26).

Con riferimento alla tavola PL-3 il locale ha dimensioni in pianta di indicativi ml 5.30x3.40 con altezza di circa ml 2.60 ed è dotato di saracinesca metallica basculante delle indicative dimensioni di ml 2.80.

Il locale è pavimentato, ha pareti e soffitto tinteggiati con idropittura e si presenta in ordinario stato manutentivo. Nell'estremità conclusiva è accessoriatato per tutta la larghezza con un ripiano della lunghezza di circa ml 1.40.

### **7. Superficie commerciale e superficie netta**

La superficie commerciale degli immobili è stata ottenuta con l'applicazione dei coefficienti di ragguaglio di cui alle Linee guida dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e del DPR 138/98.

### **Immobile 1 - appartamento**

Sono stati applicati i seguenti coefficienti di ragguaglio:

- 100% della superficie calpestabile, della superficie dei divisori interni e dei muri perimetrali esterni;

- 50% della superficie di muri perimetrali comuni;

- 30% della superficie di balconi di piano sino a 25 mq e 10% per l'eccedenza;

Con le misure dei luoghi segue;

- appartamento: mq 122

- balconi: mq 28

Da cui la superficie commerciale dell'immobile

mq  $122+0.30 \times 25+0.10 \times 3.00=$  in c.t. mq 130

La superficie netta calcolata con l'applicazione degli stessi coefficienti di ragguaglio è pari a

mq  $105+0.30 \times 25+0.10 \times 3.00 =$  mq 113

Con un rapporto pari a circa  $R=0.87$

### Immobilabile 2 - terrazzo

La superficie commerciale del terrazzo è stata determinata considerandola – secondo uso - alla stregua di una pertinenza dell'appartamento non direttamente collegata alle camere e, dunque, con l'applicazione del coefficiente di ragguaglio pari al 10%.

Anche in questo caso con le misure del terrazzo segue

mq  $122 \times 0.10 =$  in c.t. mq 12

### Immobilabile 3 – box auto

Questo locale ha una superficie commerciale lorda (calcolata con i coefficienti di ragguaglio già indicati) di circa mq 20.00 e superficie netta di circa mq 18.00 con altezza di circa ml 2.60.

### 8. Regolarità urbanistica ed edilizia

Dalle informazioni assunte direttamente presso l'UTC il fabbricato di cui



fanno parte i tre immobili pignorati ricade in zona territoriale omogenea

B2 di cui all'Art. 4 delle vigenti N.A.

Trattandosi di fabbricato con superficie di pertinenza inferiore di mq 5.000 si

è omesso di produrre il certificato di destinazione urbanistica (art. 30 c. 2 DPR 380/2001).

La realizzazione del fabbricato è stata assentita con concessione edilizia

n.930152 del 06/06/2001 (AL-7) e con autorizzazione 930153 del

13.05.2004 riguardante una successiva variante in corso d'opera (AL-8).

Per gli immobili è stato rilasciato certificato di abitabilità / agibilità con

provvedimento in data 5 aprile 2005 pratica n. 93015 (AL-9) riguardante

tutti gli immobili del fabbricato. Il provvedimento non include espressamente i subalterni catastali dei terrazzi, seppure a quella data

risultavano già censiti in catasto.

### **9. Irregolarità rilevate negli immobili, procedure e costi di regolarizzazione**

#### **Immobile 1 - appartamento**

L'appartamento risulta nel suo impianto generale conforme ai lineamenti progettuali autorizzati, fatte salve lievi differenze rientranti nelle tolleranze costruttive.

Al suo interno sono state riscontrate alcune modifiche distributive consistenti segnatamente

a) nella chiusura con pannelli leggeri di una piccola area del salone "1" (denominata "rip" nella tavola PL-1) destinata sostanzialmente a sgombero

b) nella realizzazione di una intercapedine aperta nel vano "3"

ed inoltre è stata riscontrata

c) la trasformazione dell'originaria lavanderia in wc.

In ordine all'area di sgombero ed all'intercapedine di cui ai punti a) e b) , tenuto conto che questi manufatti per le loro modalità costruttive non possiedono almeno a vista sufficienti requisiti di stabilità, ai fin della regolarizzazione dell'immobile in questa sede si indica di ripristinare i luoghi mediante la rimozione dei pannelli ed i rifacimenti delle tinteggiature ove necessario, in tinta "a sfumare" con il resto del locale.

Circa la trasformazione in wc della originaria lavanderia di cui al punto c) dovrà procedersi mediante il perfezionamento di CILA tardiva ai sensi del DPR380/2001. La trasformazione degli impianti idrico-sanitari richiede inoltre il rilascio di nuova agibilità (SCA).

Dovrà successivamente procedersi alla rettifica della pianta catastale dell'immobile.

I costi per la regolarizzazione sono stati complessivamente determinati con computo a parte in € 8.000,00 avendo compreso le opere necessarie per la eliminazione delle pareti di cui ai punti a) e b), quelle per il perfezionamento delle procedure edilizie e catastali compreso il conclusivo rilascio di nuova agibilità, le spese tecniche e l'IVA nonché la sanzione pecuniaria stimabile in € 1.000,00 ( nel costo per le procedure edilizie , per il rilascio dell' agibilità e spese tecniche si è tenuto conto anche delle regolarizzazioni riguardanti il terrazzo che saranno esposte al successivo paragrafo) .

### **Immobilie 2 - Terrazzo**

I lineamenti progettuali autorizzati prevedevano a copertura del fabbricato un unico terrazzo privo di elementi divisorii al suo interno e contemporaneamente accessibile dalle odierne tre aperture del vano scala.

Il frazionamento che ha dato origine all'immobile oggi pignorato e la realizzazione delle opere divisorie deve formare pertanto oggetto di regolarizzazione anche qui mediante CILA tardiva ai sensi del DPR 380/2001. Alla regolarizzazione potrà darsi corso in unica pratica con l'appartamento senza costi ulteriori oltre quelli stimati al precedente paragrafo. Trattandosi di immobile in area di sottoposta a vincolo paesaggistico si ritiene necessario anche l'assenso della Soprintendenza BB.CC.AA.

Nel terrazzo è stata inoltre riscontrata la presenza di una tettoia aperta realizzata con pannelli sostenuti da piccoli profilati metallici per la cui realizzazione non risultano intraprese le necessarie procedure amministrative. Valutate le modalità costruttive della tettoia, in questa sede se ne prevede la rimozione.

I relativi costi di smontaggio ed allontanamento a rifiuto, da eseguirsi nel medesimo ambito delle altre regolarizzazioni già indicate, possono stimarsi complessivamente in € 500 ,00.

### **Immobile 3 – Box auto**

Il locale non presenta irregolarità rispetto ai lineamenti progettuali assentiti.

### **10. Valutazione degli immobili**

Il più probabile valore di mercato degli immobili 1 e 3 è stato determinato mediante l'applicazione di due distinti metodi di stima e più precisamente - il metodo di stima "sintetico comparativo" applicato all'unità di superficie commerciale, avendo assunto quale riferimento i valori medi di mercato di immobili simili in condizioni ordinarie ed avendo tenuto conto della specifica ubicazione geografico-urbanistica del bene, della sua consistenza,

della vetustà, del grado di rifiniture e dello stato di conservazione nonché delle caratteristiche intrinseche dell'intero edificio.

- il metodo di stima "analitico" basato sulla capitalizzazione del reddito ritraibile dall'immobile in relazione al mercato delle locazioni della zona.

Per l'immobile 2 – terrazzo - si è proceduto con la sola stima comparativa allineando il valore dell'area alla sua funzione d fatto pertinenziale .

Il fabbricato è ubicato in località "Quartirello", area periferica sud-ovest poco distante dal nucleo storico cittadino che è stata interessata nel tempo da una progressiva espansione edificatoria comprendente anche interventi di edilizia agevolata.

L'immobile è collocato al piano primo (seconda e ultima elevazione) di un fabbricato di complessivi sei appartamenti e garages riferibile per costruzione alla prima metà degli anni 2000 che presenta nel complesso uno stato d'uso buono.

### **Immobile 1 - appartamento**

L'appartamento si presenta in buono stato manutentivo e curato in ogni parte, con impianto distributivo funzionale e una buona esposizione e luminosità.

Ai fini della determinazione del più probabile valore immobiliare nella zona, è stata svolta una analisi di mercato tenendo in considerazione

- n. 3 inserzioni di compravendita reperite attraverso gli annunci commerciali (via M. Carbonaro rif. 102690156 – via L.Lupo rif. 107492731

– via P.S. Mattarella rif.106207725) Il valore unitario medio di questi appartamenti con analoga collocazione ed assimilabili per tipologia a quello

in stima, tenuto conto della riduzione del prezzo di offerta indicata nel 20% dagli operatori di settore, è risultato pari ad €/mq 960,00 ;

- le quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio Mercato Immobiliare

dell'Agenzia del Territorio per la zona in esame – Riposto periferica zona

D4 microzona 3 - relative al 2° semestre 2023 (ultimo dato disponibile) nelle

quali i valori delle abitazioni civili variano nell'intervallo €/mq 600-900 (

AL-10)

Tenuto conto inoltre dell'intervallo di valori risultanti allo scrivente da

proprie informazioni confidenziali reperite presso operatori del settore, il

valore di mercato al metro quadrato di superficie commerciale per immobili

in condizioni ordinarie di tipologia comparabile con quello in stima si ritiene

che possa essere stabilito in conclusione in €/mq 850,00 .

Tenuto ora conto delle caratteristiche specifiche dell'appartamento attraverso

l'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi di sintesi degli elementi

determinanti ai fini della valutazione

K1- coeff. di età e manutenzione edificio 1.00

K2 – coeff. per mancanza ascensore 0.95

K3 – coeff. di luminosità dell'immobile e impianto distributivo 1.05

K4 – coeff. manutenzione immobile 1.00

Coefficiente correttivo totale  $K_{tot} = 1.00$

Segue il valore dell'immobile pignorato calcolato con metodo comparativo e

con la superficie commerciale prima determinata:

$mq\ 130.00 \times 1.00 \times \text{€/mq}\ 850,00 = \text{in c.t. €}\ 110.500,00$

Il secondo metodo applicato per la determinazione del valore dell'immobile è

il metodo analitico di capitalizzazione del reddito.

Da indagini di mercato il più probabile canone locativo dell'immobile di cui

trattasi in condizioni ordinarie e nella sua destinazione di bottega è stato

determinato per comparazione in €/mese 400,00.

Valutando per la tipologia di edificio nel 30% del reddito annuo lordo

l'ammontare delle spese per imposte, manutenzioni, assicurazione ed

ammortamenti e capitalizzando al saggio del 3.5 % segue il valore

dell'immobile con l'applicazione del metodo analitico:

$$\text{€/mese } 400,00 \times 12 \times (1 - 30\%) / 0.035 = \text{€ } 96.000,00$$

Mediando i valori ottenuti con i due metodi estimativi esposti, il più

probabile valore di mercato dell'immobile di cui trattasi a muri vuoti risulta

quindi pari a:

$$(\text{€ } 110.500,00 + \text{€ } 96.000,00) / 2 = \text{in c.t. € } 103.000,00$$

comprensivo delle parti condominiali comuni e di tutto quanto altro nascente

dallo stato dei luoghi e dall'atto di compravendita.

Tenendo conto di una riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di

garanzia per vizi del bene venduto pari al 20 % del valore stimato segue ;

$$103.000,00 \times (1 - 20\%) = \text{in c.t. € } 82.500,00$$

Detraendo i costi necessari per le regolarizzazioni edilizie e catastali , pari a €

8.000,00 come precedente calcolati segue

$$\text{€ } 82.500,00 - 8.000,00 = \text{€ } \mathbf{74.500,00}$$

### **Immobilabile 2 - terrazzo**

Il valore di mercato del terrazzo è stato calcolato applicando alla sua

superficie commerciale ragguagliata calcolata come prima esposto, il più

probabile valore unitario di mercato dell'appartamento ottenuto dall'indagine

di mercato svolta .

E' stato inoltre applicato il coefficiente correttivo di merito pari a 1.10 in

considerazione della esposizione del terrazzo su spazi aperti e panoramici e

del suo stato d'uso e manutentivo. In tal modo segue

$$\text{mq } 122 \times 10\% = \text{mq } 12 \times \text{€}/\text{mq } 850 \times 1.10 = \text{€ } 11.220,00$$

Tenendo conto di una riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto pari al 20 % del valore stimato segue ;

$$11.220,00 \times (1-20\%) = \text{in c.t. € } 9.000,00$$

Detraendo i costi necessari per le regolarizzazioni edilizie e catastali , pari a €

500,00 come precedentemente calcolati segue

$$\text{€ } 9.000,00 - 500,00 = \mathbf{8.500,00}$$

### **Immobile 3 – box auto**

Da informazioni confidenziali assunte direttamente dallo scrivente il valore medio ordinario al metro quadrato commerciale dei box auto nella zona di cui trattasi può fissarsi nell'intervallo €/mq 500-600.

Questo valore trova sostanziale riscontro anche nell'intervallo dei valori pubblicato dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che risulta compreso tra €/mq 450-670.

Assunto a base di stima il valore unitario di €/mq 560,000 pari alla media dell'intervallo dei valori pubblicato dall'Osservatorio immobiliare , con la superficie commerciale del box prima calcolata segue il più probabile valore di mercato

$$\text{mq } 20 \times \text{€}/\text{mq } 560,00 = \text{€ } 11.200,00$$

Il secondo metodo applicato per la determinazione del valore dell'immobile è il metodo analitico di capitalizzazione del reddito.

Da indagini di mercato svolte dallo scrivente il più probabile canone locativo dell'immobile di cui trattasi tenuto conto della sua superficie è stato determinato per comparazione in €/mese 50,00.

Valutando nel 30% del reddito annuo lordo l'ammontare delle spese per imposte, manutenzioni, assicurazione ed ammortamenti e capitalizzando al saggio del 3.5% segue il valore dell'immobile con l'applicazione del metodo analitico:

$$\text{€/mese } 50,00 \times 12 \times (1 - 30\%) / 0.035 = \text{€ } 12.000,00$$

Mediando i valori ottenuti con i due metodi estimativi esposti, il più probabile valore di mercato dell'immobile di cui trattasi può quindi indicarsi pari a:

$$(\text{€ } 11.200,00 + 12.000,00) / 2 = \text{in c.t. € } 11.600,00$$

Stimata pari al 20% la riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto segue:

$$11.600,00 \times (1 - 20\%) = \text{in c.t. € } 9.300,00$$

In corso di sopralluogo si è appreso che il palazzo non è gestito da amministratore ma seguito per le necessità dai medesimi residenti.

Lo scrivente non è in grado di indicare la quota millesimale degli immobili pignorati ed eventuali morosità di natura condominiale.

### **11. Utilizzo degli immobili**

I tre immobili sottoposti a pignoramento sono in atto occupati dai debitori eseguiti e dalla propria famiglia. L'appartamento costituisce l'abitazione del nucleo familiare, terrazzo e box auto sono destinati al servizio dell'appartamento.

### **12. Vendita degli immobili**

Si indica le vendite dei tre immobili pignorati, facenti parte dello stesso fabbricato, in unico lotto.

Le caratteristiche dell'appartamento non consentono ipotesi di frazionamento

Non si ritiene che ai fini della vendita il terrazzo immediatamente soprastante all'appartamento possa essere utilmente separato con ipotizzabile interesse commerciale per costituire unico lotto.

Considerata l'assenza di aree di parcheggio all'interno del condominio e tenuto conto dell'ubicazione del palazzo in una strada cittadina di significativo transito con scarsa capienza di parcheggio di specie in prossimità dell'edificio, si stima vantaggioso sul piano del valore di mercato e dell'interesse commerciale degli immobili anche l'inclusione del box auto in unico lotto di vendita con gli altri immobili pignorati.

Con tutte le precisazioni svolte per ciascun immobile ai precedenti capitoli della relazione ai quali si rimanda per un quadro più completo ed esauritivo, si propone la vendita del compendio immobiliare pignorato in unico lotto formato come di seguito.

Immobile 1 - Appartamento ad uso abitativo ubicato al primo piano dell'edificio di via Mario Carbonaro 27/A Riposto censito al N.C.E.U. al Foglio 3 Particella 600 Subalterno 6;

Immobile 2 - Sezione del terrazzo di copertura dello stesso edificio di via Mario Carbonaro 27/A Riposto censito al N.C.E.U. al Foglio 3 Particella 600 Subalterno 9 (categoria F/5 lastrico)

Immobile 3 - Box auto ubicato al piano seminterrato dello stesso edificio di via Mario Carbonaro 27/A Riposto censito al N.C.E.U. al Foglio 3 Particella 600 Subalterno 14

Valore complessivo del lotto :

€ 74.500,00 + 8.500,00 + 9.300,00 = € **92.300,00**

### **13. Trascrizioni ed iscrizioni da cancellare alla vendita**

Sulla base della certificazione rilasciata dal notaio Maurizio Lunetta allegata agli atti e delle ispezioni ipotecarie aggiornate eseguite dallo scrivente (AL-11) nel ventennio risultano a carico degli immobili le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE trascritto [REDACTED] nn.

[REDACTED]

- Abitazione di tipo civile (A2) in Riposto Foglio 3 particella 600 sub 6

- Lastrico (F5) in Riposto Foglio 3 particella 600 sub 9 (particella erroneamente classificata nell'atto "Stalle scuderie rimesse autorimesse (C6)

- Stalle scuderie rimesse autorimesse (C6) in Riposto Foglio 3 particella 600 sub 14

- IPOTECA VOLONTARIA [REDACTED] ai nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario [REDACTED] ai

[REDACTED]

- Abitazione di tipo civile (A2) in Riposto Foglio 3 particella 600 sub 6

- Lastrico (F5) in Riposto Foglio 3 particella 600 sub 9 (particella erroneamente classificata nell'atto "Stalle scuderie rimesse autorimesse (C6)

- Stalle scuderie rimesse autorimesse (C6) in Riposto Foglio 3 particella 600

sub 14

#### 14. Conclusioni

Il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati consistenti nell'appartamento di primo piano nell'edificio di via Carbonaro 27/A Riposto nella soprastante sezione del terrazzo di copertura dell'edificio e del box auto di piano cantinata per i quali si indica la vendita in unico lotto, può stimarsi alla data odierna in complessivi € 92.300,00 .

Sono allegati alla presente relazione in distinti elaborati

- AL-1 Verbale di sopralluogo ;
- AL- 2 Estratto di mappa - Elaborato planimetrico – visura NCT
- AL- 3 Pianta sub 6 – Visura storica sub 6
- AL- 4 Pianta sub 9 – Visura storica sub 9
- AL- 5 Pianta sub 14 – Visura storica sub 14
- AL - 6 Atto di compravendita
- AL – 7 Concessione edilizia
- AL - 8 Autorizzazione Variante ed elaborati
- AL - 9 Certificato di abitabilità / agibilità
- AL - 10 Quotazioni immobiliari OMI Agenzia Entrate
- AL - 11 Ispezioni ipotecarie
- PL-1 Pianta indicativa dell'appartamento
- PL-2 Pianta indicativa del terrazzo
- PL-3 Pianta indicativa del box auto
- da FO-0 a FO-26 Documentazione fotografica

Per quanto sopra esposto il sottoscritto tecnico estimatore ritiene di avere adempiuto al mandato affidatogli.



Catania, 30.08.2024



Il tecnico estimatore

ing. Giovanni Monaco

