



TRIBUNALE DI CATANIA



SEZIONE SESTA CIVILE



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



N. 765/2021 Reg. Gen. Esec. Imm.



G.E.: Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli



C.T.U.: dott. arch. Luisa Coco



TRIBUNALE DI CATANIA

- SESTA SEZIONE CIVILE -

- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILI"

Proc. N. 765/2021

Giudice dell'esecuzione: dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli

INDICE

1.	PREMESSE ED INCARICO	<i>pag. 4</i>
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	<i>pag. 9</i>
3.	RISPOSTA AI QUESITI	<i>pag.10</i>
3.1.	<i>a. Identifichi esattamente i beni pignorati</i>	<i>pag.10</i>
3.2.	<i>b. Verifichi la correttezza dei dati ...</i>	<i>pag.11</i>
3.3.	<i>c. Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore</i>	<i>pag.11</i>
3.4.	<i>d. Accerti l'esatta provenienza del bene;</i>	<i>pag.12</i>
3.5.	<i>e. Segnali l'impossibilità di procedere;</i>	<i>pag.12</i>
3.6.	<i>f. Accerti iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli;</i>	<i>pag.12</i>
3.7.	<i>g. Accerti l'identificazione catastale;</i>	<i>pag.13</i>
3.8.	<i>h. Indichi ...la destinazione del bene prevista ...</i>	<i>pag.13</i>
3.9.	<i>i. Verifichi la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico</i>	<i>pag.13</i>
3.10.	<i>j. Verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria</i>	<i>pag.13</i>
3.11.	<i>k. Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o ...</i>	<i>pag.14</i>
3.12.	<i>l. Individui i beni;</i>	<i>pag.14</i>
3.12.1	<i>Descrizione del contesto in cui sorge l'immobile</i>	<i>pag.14</i>



3.12.2 Individuazione del bene	pag.15
3.12.3. Stato di conservazione	pag.16
3.12.4 Caratteristiche strutturali ed interne del bene pignorato	pag.17
3.13. m. Determini il valore di ciascun immobile	pag.17
3.13.1. Valutazione per comparazione	pag.18
3.13.2 Valutazione per capitalizzazione del reddito	pag.23
3.13.3 Confronto fra i due metodi utilizzati	pag.24
3.13.4 Più probabile valore di mercato	pag.25
3.14 n.: Indichi ... vendita in unico lotto o in ...	pag.25
3.15. p: Accerti, nel caso si tratti di bene indiviso,...	pag.25
3.16. q: nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in ...	pag.25
4. CONCLUSIONI	pag.25



1. **PREMESSE ED INCARICO**

Con decreto di nomina del 13.07.2022 il G. E. dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli, nominava la sottoscritta dott. arch. Luisa Coco, iscritta all'ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Catania al n. 982 e studio in Catania, via Galermo, 143, esperto nel procedimento di cui in epigrafe; col medesimo decreto, il Giudice esonerava l'esperto dal comparire in cancelleria, autorizzando il deposito telematico del verbale di giuramento. Giuramento che è stato fatto telematicamente in data 21 luglio 2023.

Il Giudice nel mandato concedeva gg 120 dal giuramento, oltre ulteriori proroghe richieste ed autorizzate, per il deposito della consulenza.

Di seguito si elenca il mandato conferito:

*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 nel 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 del titolo di proprietà), 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 nè la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

d. **accerti l'esatta provenienza del bene**, 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. **accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicando 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 estremamente 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 autorizzativo, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verifichi 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. 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. 46c 5 DPR 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili o condonabili ai sensi del DL 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli onere 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 di acquisizione dello stesso in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota.

k. 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'attività di esperto mod. 4/rev).

l. **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 e i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui esse si trovino, le caratteristiche e le destinazioni 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 comune, 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, l'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 alle vigenti normative e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

- m. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto 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;*
- n. 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;*
- o. 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;*
- p. accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate in favore della procedura;*
- q. 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 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 CTU 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.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

A seguito dell'acquisizione del fascicolo telematico della procedura, effettuato un attento esame dello stesso, si è proceduto, in data 27-07-2022, ad inviare A.R. nn. 15030673795-9 e 15030673792-6 agli esecutati, regolarmente da questi ricevuti, e PEC ai procuratori delle parti, ove veniva comunicata la data del 29.08.2022 per il primo accesso agli immobili oggetto di pignoramento. In data 02.08.2022, l'avvocato dei debitori esecutati invia PEC al CTU ove chiedeva un posticipo delle operazioni peritali in virtù di atto di opposizione, in pari data la scrivente rispondeva al legale, stesso mezzo, indicando quale nuova data per le aperture delle operazioni peritali il 05.09.2023 alle ore 16:00 sempre sui luoghi oggetto d'indagine. (vedasi all. n. 1);

Alla data ed ora stabilita la scrivente si è recava in via Etna, 166, Misterbianco, CT, ove veniva dalla debitrice esecutata, riconosciuta a mezzo di carta d'identità i cui estremi venivano riportati nel verbale di sopralluogo.

Si procedeva alla ricognizione visiva, al rilievo metrico dell'immobile, in quanto si riscontrava che la distribuzione degli spazi interni era diversa da quella catastale; si eseguiva rilievo fotografico e si prendevano appunti su fogli a parte.

Alle ore 17:00 circa le operazioni venivano concluse con la redazione del verbale, che si allega alla presente. La debitrice, dopo aver contattato telefonicamente il suo legale, si rifiutava di firmare il verbale d'accesso (*vedasi all. n. 2*).

Il CTU ha acquisito, presso l'Agenzia delle Entrate di Catania, il comune di Misterbianco e quello di Sant'Agata li Battiati, il notaio Cannizzo di Catania e l'archivio notarile del distretto di Catania le copie degli atti necessari all'esperimento del mandato.

Le risultanze ottenute vengono rassegnate nel presente elaborato, corredate dalla documentazione necessaria.

3. RISPOSTE AI QUESITI

3.1 Quesito a: Identifichi esattamente i beni pignorati, ... dai certificati in atti;

Dalla certificazione notarile, attestante le risultanze delle visure catastali, e dei registri immobiliari si evince che il bene pignorato è il seguente:

IMMOBILE:

Dati catastali: Appartamento sito in Misterbianco, CT, via Etna civico 166 e censito al N.C.F. fg. 8, p.lla 671, sub. 3, piano 2°, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 7 vani,

superficie totale catastale mq 173 di cui totale escluse le aree scoperte mq 163, rendita catastale €361,52; immobile composto da quattro vani ed accessori con area pertinenziale libera soprastante (sottotetto).

Confini:

a Nord : con corpo scala condominiale e altra ditta;

ad Est : con area condominiale;

a Sud : con area condominiale ;

ad Ovest : con area condominiale;

Salvi altri più veri e precisi confini.

Lo stato dei luoghi verificato è conforme a quanto riportato sia catastalmente che nella concessione edilizia in sanatoria, salve piccole modifiche di superficie a vantaggio dell'ingresso e a discapito del ripostiglio ad esso adiacente.

3.2 Quesito b: Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione ...:

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti.

Il debitore esecutato è proprietario esclusivo del bene, come si evince dal titolo di proprietà, atto di compravendita rogato in data 17.09.2015 dal notaio Marco Cannizzo di Catania, repertorio n. 57697 e raccolta n. 35770, (Vedasi All.4).

3.3 Quesito c: verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato...:

Il bene oggetto della presente stima è di proprietà dei debitori esecutati in ragione di un mezzo indiviso ciascuno (Vedasi All.4).

Come risulta dal Certificato Anagrafico di Stato Civile rilasciato dal Comune di Sant'Agata li Battiti, CT, in data 21.04.2023, i debitori esecutati sono sposati in regime di comunione dei beni, (*Vedasi All.7*).

3.4 Quesito d: accerti l'esatta provenienza del bene, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento ...:

L'immobile è pervenuto in capo [REDACTED] giusto atto di compravendita rogato in data 17.09.2015 dal notaio Marco Cannizzo di Catania, repertorio n. 57697 e raccolta n. 35770. Quanto acquistato dai debitori esecutati è stato realizzato su terreno pervenuto al precedente proprietario per atto a rogito del notaio Gaetano Tamburino di Catania, in data 12.08.1976 repertorio n. 133039 e raccolta n. 8105; (*Vedasi All.4*).

3.5 Quesito e: segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere

Null'altro vi è da segnalare.

3.6 Quesito f: accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni ...:

Alla data del 26.07.2022 e del 19.07.2023 sui beni pignorati gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni, (*Vedasi all. 4*):

IMMOBILE censito al N.C.F. fg. **8**, p.lla **671**, sub. **3**:

TRASCRIZIONE del 24.01.2002 - Registro Particolare 2248, Registro Generale 2734.

Pubblico ufficiale Sindaco pro-tempore Repertorio 895 del 18.01.2002, atto amministrativo – concessione edilizia;

TRASCRIZIONE del 18/09/2015 - Registro Particolare 23737 Registro Generale 34262 Pubblico ufficiale Cannizzo Marco Repertorio 57697/35770 del 17/09/2015 atto tra vivi – compravendita;

ISCRIZIONE del 18/09/2015 - Registro Particolare 3847 Registro Generale 34263

Pubblico ufficiale Cannizzo Marco Repertorio 57698/35771 del 17/09/2015 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;

TRASCRIZIONE del 12/01/2022 - Registro Particolare 770 Registro Generale 989

Pubblico ufficiale Uff. Giud. Corte D'appello Di Catania Repertorio 8898 del 10/12/2021, atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

3.7 Quesito g: provveda alla identificazione catastale dell'immobile previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, ...;

Dati catastali:

Appartamento sito in Misterbianco, CT, via Etna civico 166, censito al N.C.F. fg. 8, p.lla 671, sub. 3, piano 2°, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 7 vani catastali, superficie totale mq 173, totale escluse le aree scoperte mq 163, rendita catastale €361,52; composto da quattro camere, accessori (ingresso, cucina, bagno, lavanderia, ripostigli e disimpegni) e area pertinenziale libera soprastante, in capo ai debitori eseguiti in ragione di un mezzo indiviso ciascuno.

3.8 Quesito h: Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

3.9 Quesito i: accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, ...;

3.10.Quesito j: Verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria....;

Di seguito la risposta ai tre quesiti su esposti.

A seguito delle ricerche presso gli archivi notarili, il catasto e l'ufficio tecnico del comune di Misterbianco si è appurato che il fabbricato su cui insiste l'immobile oggetto della presente è stato realizzato in assenza di concessione edilizia e pertanto è stata presentata domanda di sanatoria ai sensi della L.R. 37/85 (L.n. 47/85) in data 29.08.1986 prot. gen. N. 22434.

In data 18.01.2002 veniva rilasciata la c.e.s. n°0895 per l'intero fabbricato sito in Misterbianco, CT, via Etna n°168, composto da un locale adibito a garage al piano terra e due appartamenti adibiti a civile abitazione ubicati uno al primo piano e l'altro al secondo piano.

Le unità immobiliari oggetto della suddetta c.e.s., risultano censite al N.C.F. alla partita 8170, foglio 8, p.lla 671 sub. 1-2-3.

In data 03.10.2003 è stata rilasciata dal comune di Misterbianco, CT, certificato di agibilità n° 0991. *(Vedasi documentazione urbanistica rilasciata dal Comune, All. 5)*

3.11 Quesito k: accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi,

Al momento l'immobile è utilizzato dai debitori esecutati.

3.12 Quesito l: Elenchi ed individui i beni, ...;

3.12.1 Descrizione del contesto in cui sorgono gli immobili

L'organismo architettonico, che ospita l'immobile oggetto della presente stima, è composto da tre elevazioni fuori terra e un piano copertura a tetto. Esso è suddiviso in due parti, una con esposizione Ovest-Nord- Est ed uno con esposizione Ovest-Sud-Est.

Ogni ala è indipendente dall'altra, avendo sia ingresso pedonale e carrabile che corpo scala autonomi, (vedasi All. 6 foto n.2).

L'immobile oggetto di stima occupa l'intero piano secondo del fabbricato con esposizione Ovest-Sud-Est che coincide con quello di cui alla c.e.s. n°0895 del 2002.

La tipologia architettonica del tessuto urbano su cui sorge il complesso architettonico è caratterizzata da edifici isolati, a 3/4 piani fuori terra, di nessun pregio architettonico.

L'area su cui sorge l'edificio è posta alla periferia Est di Misterbianco, in uno dei grandi quartieri posti a cuscinetto tra il suddetto comune e quello di Catania.

L'area è ben servita da opere di urbanizzazione primaria e secondaria e da attività commerciali di qualsiasi tipo. Nelle sue immediate vicinanze sono presenti le grandi infrastrutture metropolitane catanesi: circonvallazione e tangenziale ovest (a poche centinaia di metri si sta realizzando un nuovo svincolo della tangenziale Ovest i cui lavori dovrebbero essere consegnati a breve), vedasi All. 6 foto n.1.

3.12.2 Individuazione del bene:

L'immobile è ubicato al piano secondo dell'edificio che lo ospita.

Alle residenze si accede dal civico 166 di via Etna, (vedasi All. 6 foto n.2).

Il piano terra dell'edificio è destinato a deposito mentre i rimanenti piani sono destinati a civile abitazioni.

L'area comune agli immobili destinati alle residenze è composta da una piccola aiuola a verde, prospiciente su via Etna, ed un piccolo androne con corpo scala.

Il fabbricato è privo di ascensore, (vedasi All. 6 foto n. 4).

Ogni pianerottolo condominiale serve una sola residenza, (vedasi All. 6 foto n. 4).

L'area comune a tutti gli immobili prevede una corsia carrabile ove sono ubicati anche i posti auto privati, (vedasi All. 6 foto n. 3).

L'immobile oggetto della presente, subalterno 3, gode di affacci su tutti e tre le esposizioni, grazie ad un balcone che si sviluppa lungo l'intero suo perimetro, (vedasi All. 6 foto n. 13/14).

L'appartamento è composto da:

- un ampio ingresso collegato ad un articolato disimpegno che serve in ogni sua parte i vari ambienti dell'immobile, (vedasi All. 6 foto n.5 e 6);
- un grande vano esposto a Ovest, su via Etna, grazie alla presenza di due porte-finestre, (Vedasi All. 6, foto 7);
- due ampie camere esposte a Sud, (vedasi All. 6 foto n. 8 e 9);
- una grande stanza esposta a Est, (vedasi All. 6 foto n. 10);
- un bagno ed una lavanderia/bagno esposte ad Est, (vedasi All. 6 foto n. 11);
- un ripostiglio/cucinino esposto a Sud ed uno più grande privo di affacci;
- un ampio sottotetto, di superficie pari all'intero appartamento sottostante di cui è area di pertinenza esclusiva, (vedasi All.6 foto 16).

3.12.3. Stato di conservazione: L'immobile si presenta in discrete condizioni stessa cosa non si può affermare per l'intero complesso architettonico. Quest'ultimo, infatti, necessità di opere di manutenzione straordinaria, i prospetti esterni e il corpo scala non sono mai stati rifiniti.

3.12.4 Caratteristiche strutturali ed interne del bene pignorato: Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato e tamponature in laterizi. Il tetto è ligneo con struttura portante spingente, privo di coibentazione, e tegole alla marsigliese.

L'ala del fabbricato esposta a Ovest-Sud-Est è dotata di servizi igienici e di autorizzazione agli scarichi n. 292 del 09.11.2001, di allacciamento alla rete idrica ed elettrica nonché dichiarazione di conformità ai sensi dell'art.9 della L.46/1990

L'appartamento, oggetto di stima, si presenta rifinito in tutte le sue parti mentre il sottotetto è allo stato rustico.

L'appartamento ha un'altezza interna di circa cm 300 ed una superficie lorda coperta di circa mq 155 e mq 50 di superficie scoperta (balconi) e circa mq 200 di area sottotetto.

Il pavimentato è in ceramica.

Le pareti interne sono trattate con pittura, mentre i soffitti sono trattati con tempera.

Le pareti perimetrali non risultano coibentate.

Gli infissi esterni sono in alluminio, no taglio termico, con doppio vetro.

Le porte interne sono in legno tamburato con riquadro in vetro semplice.

L'appartamento non possiede impianto di riscaldamento.

L'immobile pur possedendo posto auto di pertinenza questo non può essere stimato in questa sede perchè non risulta pignorato.

Lo stato dei luoghi ispezionato durante le operazioni peritali è grossomodo coincidente con le planimetrie catastali, ad eccezione di un modesto ampliamento dell'ingresso a discapito del locale ripostiglio ad esso adiacente.

3.13. Quesito m: determini il valore di ciascun immobile

Per poter giungere ad una valutazione più prossima al reale valore di mercato si ritiene di procedere con due diversi metodi di stima: valutazione per comparazione e valutazione per capitalizzazione del reddito.

Esaminiamo nel dettaglio i due metodi:

3.13.1. Valutazione per comparazione

Con questo metodo si arriva alla determinazione di un valore unitario, solitamente a vano o a mq, per comparazione con i prezzi di compravendita di immobili con caratteristiche simili.

In una stima immobiliare si parte da una quotazione media unitaria commerciale "al nuovo" e applicando dei coefficienti di riduzione, in base all'esperienza del tecnico, si arriva a stabilire, con la maggiore approssimazione possibile, il valore dell'immobile.

$$V_{\text{imm}} = V_{\text{nuovo}} * K_t$$

V_{imm} = valore immobile

V_{nuovo} = valore immobile nuovo

$$K_t = K_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_i$$

K_i = coefficienti di riduzione

In particolare, da valori di mercato reali (cioè rilevati) si determina un valore di mercato probabile, modellato sulle caratteristiche del bene da stimare attraverso l'utilizzo di una serie di coefficienti correttivi; detti coefficienti, sono riportati in letteratura e sono desunti attraverso fonti dirette, elaborazioni comparate ed elaborazioni statistiche di dati eseguiti da Enti (ISTAT, Camere di Commercio, Università) ed altre autorevoli

società e studi professionali che trattano l'elaborazione di dati statistici ai fini dell'estimo.

La letteratura d'estimo definisce le categorie dei fattori estrinseci stabilendo che in essi rientrano, i caratteri del centro urbano...; i caratteri generali della zona...ecc; mentre sono classificati come fattori specifici ovvero intrinseci, perchè esclusivi dell'immobile, i seguenti parametri:

- tipologia edilizia del fabbricato...;
- finiture edilizie del fabbricato...;
- la vetustà;
- lo stato di conservazione;
- la consistenza del fabbricato;
- il livello del piano;
- gli affacci,...;
- l'eventuale interesse storico/artistico;
- altre caratteristiche specifiche;
- le servitù attive e passive...;
- la panoramicità, ecc;
- la conformità urbanistica, ecc

Caratteristiche estrinseche degli immobili

L'immobile sorge alla periferia Est del centro storico di Misterbianco nel quartiere di Serra. La via Etna collega il nucleo storico della frazione di Lineri, posta a Sud della frazione di Serra, con la SP che collega Misterbianco con San Giovanni Galermo.

Quest'ultima arteria così come la frazione di Lineri sono ben serviti sia da servizi commercial che amministrativi.

L'area è fornita di metano.

L'architettura al suo intorno è del tipo residenziale civile, in particolare i corpi di fabbrica della zona sono del tipo isolati.

Caratteristiche intrinseche dell'immobile

Lotto Unico

L'immobile è posto al secondo piano di un edificio di tipo isolato.

L'accesso all'immobile oggetto di perizia si ha dal civico 166 di via Etna.

L'appartamento si presenta in buone condizioni mentre l'edificio nel suo complesso dev'essere rifinito in alcune sue parti e quindi necessità di lavori condominiali straordinari: rifacimento dei frontalini, rifiniture sia dei prospetti che del copro scala, ecc.

L'edificio è privo di ascensore.

L'appartamento pur avendo posto auto di pertinenza questo non è stato indicato nell'atto di pignoramento pertanto la scrivente ritiene, con onestà intellettuale, che esso non possa essere oggetto dell'attuale stima e di conseguenza vendita.

L'appartamento non possiede impianto di riscaldamento.

L'impianto elettrico non è conforme al D.M. 37/08.

Le superfici opache non sembrano essere adeguatamente isolate e gli infissi esterni pur presentando doppi vetri non sono del tipo a taglio termico.

Le caratteristiche su descritte incidono sul valore degli immobili, attraverso l'applicazione di coefficienti di adeguamento. Detti coefficienti vengono di volta in volta *aggiustati* in virtù dell'esperienza che guida il perito estimatore e della sua discrezionalità, ovvero attraverso una sua personale valutazione empirica.

Alla luce delle su citate premesse la scrivente ritiene opportuno applicare dei coefficienti di deprezzamento, dovuti alla mancanza di posto auto, all'assenza dell'ascensore (l'immobile non è fruibile da persone con disabilità), alla non conformità dell'impianto elettrico al D.M. 37/08, alla mancanza dell'impianto di riscaldamento, gli infissi sono tutti da sostituire, ecc.

Per tutto ciò su descritto si applicherà un coefficiente di deprezzamento pari al **30%**.

Per quel che concerne invece l'applicazione dei coefficienti inerenti la superficie commerciale, si è ragguagliata quest'ultima con quella dei vani principali, ovvero:

- i vani principali dell'immobile, (ad es. le camere, la cucina, i bagni, i disimpegni, i ripostigli, i saloni) sono considerati al 100% della superficie effettiva comprensiva dei muri perimetrali e divisori interni, nonché di eventuali scale interne di uso esclusivo;
- ai balconi, alle terrazze, al sottotetto, ecc. è attribuito un coefficiente pari al 10%

Per determinare il valore commerciale unitario medio di zona si è fatto riferimento ai dati statistici forniti dall'Agenzia dell'Entrate e relativi ai valori unitari massimo e minimo di compravendita di immobili aventi destinazione ed ubicazione simili agli immobili in esame; tali dati sono desunti dai vari uffici di conservatoria e catasto ed elaborati su scala provinciale, comunale e di zona.

Partendo dai dati pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate e riferiti a quotazione a metro quadrato in Misterbianco, provincia di Catania, per immobili di tipo residenziale, (vedi tabella qui di seguito riportata).

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: MISTERBIANCO

Fascia/zona: Suburbana/LINERI - POGGIO LUPO - BELSITO

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 3

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	800	1200	L	2,7	4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	800	L	2	3	L
Autorimesse	NORMALE	500	750	L	2,1	3	L
Box	NORMALE	700	980	L	3	4,2	L
Ville e Villini	NORMALE	900	1350	L	3,1	4,6	L

e confrontandoli con i prezzi di mercato individuati dall'esperienza che guida il perito ad identificare dei valori prendendo in esame anche la presenza o meno delle caratteristiche comode o scomode del fabbricato e delle sue peculiarità, come sopra meglio descritto, si individuano, (applicando la formula già nota $V_{imm} = V_{nuovo} * K_t$, ovvero al valore massimo individuato dall'OMI si attribuiscono i coefficienti riduttivi) i seguenti valori:

Lotto Unico = mq 155 circa coperti e mq 50 circa scoperti oltre circa 200 mq di sottotetto non abitabile allo stato rustico.

€/mq 840,00 ottenuto da $(€1.200,00 * (0.70))$;

VALORE DI MERCATO DELL' IMMOBILE:

Lotto Unico

Superficie lorda residenziale circa mq 155* €. 840,00= €. 130.200,00

Superficie non residenziale mq (50+200) * €.840,00*0,10 = €. 21.000,00

Totale €. 151.200,00

3.13.2. Valutazione per capitalizzazione del reddito

Questo metodo estimativo si basa sul presupposto che il valore di un immobile è direttamente proporzionale al reddito che genera secondo una formula del tipo:

$$V = R \times K$$

Dove:

V = valore dell'immobile;

R = reddito netto;

K= 1/i;

i = tasso di capitalizzazione.

Considerato che,

per ottenere il reddito netto bisogna detrarre dal reddito lordo tutte le spese reali e presunte, quali manutenzione, tasse, ecc.;

Spese	Michieli		
	min	max	media
Manutenzione	4	8	6
Servizi	5	8	6,5
Improduttività	2	3	2,5
Assicurazioni	1	2	1,5
Reintegrazione	2	3	2,5
Amministrazione	2	4	3
Imposte	10	15	12,5
Totale	26	43	34,5

La tabella riporta i valori percentuali delle spese attribuite nei principali manuali e pubblicati nel 2010

Considerando che ad oggi la pressione fiscale ed economica delle spese è aumentata, la scrivente ipotizza forfettariamente, partendo dal dato pubblicato dalle fonti di estimo accreditate, un tasso pari **al 36%**;

Il saggio di capitalizzazione deriva dal rapporto tra il reddito ed il prezzo di mercato di un immobile; il primo deriva dal canone di affitto rilevato nel segmento di mercato degli affitti, il secondo si realizza nel segmento di mercato delle compravendite. Esso varia dal 3% al 5% ed è influenzato da una serie di fattori che lo abbassano o lo aumentano, facendo rispettivamente crescere o diminuire il valore dell'immobile.

Tenendo conto dei dati reperiti dall'OMI si ipotizza di applicare un tasso di capitalizzazione pari al 4,5%.

Sostituendo i valori si ottiene:

Lotto Unico

reddito annuo lordo ipotizzato per entrambi gli immobili è di € 7.200,00/ annuo.

-Reddito annuo lordo € 7.200,00

-A detrarre il 36% circa per spese € 2.592,00

-Reddito annuo netto € 4.608,00

$$V = 1/3,5\% \times € 4.608,00 = € 131.571,00$$

3.13.3 Confronto fra i due metodi utilizzati:

Riepilogando i valori ottenuti con i due metodi utilizzati si ha:

Lotto "UNICO"

per comparazione edifici: €.151.200,00

per capitalizzazione: €.131.571,00

SOMMANO €.282.771,00

$€.282.771,00 / 2 = €.141.385,50$

Si arrotonda per eccesso a €. 141.500,00

3.13.4 Più probabile valore di mercato

LOTTO UNICO:

Più probabile valore di mercato €. 141.500,00

Diconsi euro (centoquarantunoecinquecento/00)

3.14 Quesito n: indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in ...:

LOTTO UNICO

Dati catastali: *immobile sito in Misterbianco, CT, via Etnea civico 166, censito al N.C.F. fg. 8, p.lla 671, sub. 3, piano 2°, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 7 vani catastali, superficie totale mq 173, totale escluse le aree scoperte mq 163, rendita catastale €361,52; composto da quattro camere, accessori (ingresso, cucina, bagno, lavanderia, ripostigli e disimpegni) e area pertinenziale libera soprastante;*

3.15 Quesito p: accerti, nel caso si tratti di bene indiviso,...;

I beni pignorati risultano in capo ai due debitori eseguiti in ragione di 1/2 indiviso ciascuno. Non è pertanto necessario predisporre alcun progetto di divisione.

3.16 Quesito q: nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in ...;

Trattasi di un unico bene in capo ad entrambi i debitori eseguiti in ragione di 1/2 indiviso ciascuno.

I dati necessari per la dichiarazione INVIM sono i seguenti:

LOTTO UNICO: immobile sito in Misterbianco, CT, via Etna civico 166, censito al N.C.F. fg. 8, p.lla 671, sub. 3, piano 2°, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 7 vani catastali, superficie totale mq 173, totale escluse le aree scoperte mq 163, rendita catastale €361,52

4. CONCLUSIONI

LOTTO UNICO composto da un unico immobile per complessivi mq 155 circa coperti e mq 50 circa scoperti oltre circa 200 mq di sottotetto non abitabile allo stato rustico:

Il più probabile valore di mercato del Lotto su individuato è il seguente:

€. 141.500,00 Diconsi euro (centoquarantunoecinquecento/00)

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordata e ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, si resta a Vostra disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione il caso dovesse necessitare.

Catania lì, 19.07.2023

L'esperto d'ufficio

Dott. arch. Luisa Coco

Allegati:

- n. 1: Comunicazioni alle parti (PEC, A.R. ed e.mail);
- n. 2: Verbale di sopralluogo;
- n. 3: Visura e planimetrie catastale;
- n. 4: Visure ipotecarie, note di trascrizione, atti di compravendita e rettifica catastale;

n. 5: Documentazione urbanistica;

n. 6: Documentazione fotografica esterna ed interna;

n. 7: Certificato Anagrafico di Stato civile;

n. 8: Generalità eseguiti;

n.9: Decreto di nomina.