

TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE VI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROCEDURA N. 783/2019

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT.SSA VENERA FAZIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROCEDENTE:



CONTRO:



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Ing. Angelo Brafa Studio Tecnico di Ingegneria

95126 Catania, Via Porto Ulisse n. 90. Tel. 338-6977927

e-mail angelo.brafa@gmail.com- PEC: angelo.brafa@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Tribunale di Catania**Sesta Sezione Civile****Sezione esecuzioni immobiliari****Relazione Tecnica-Estimativa****Oggetto:**

Valutazione economica:

Fabbricato per civile abitazione

Localizzazione:- Piano Tavola,
Via Boris Giuliano**Procedura N.783/2019**

/ Debitore Esecutato

G.E.**Dott.ssa Venera Fazio**

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esperto Stimatore**Ing. Angelo Brafa**

Via Porto Ulisse 90 - 951267 Catania

Tel. 338-6977927

e-mail: angelo.brafa@gmail.com

PEC: angelo.brafa@ingpec.eu

File:

783_2019_Relazione_Tecnica

Rev.1**Deposito:**- Cancelleria Sezione Esecuzioni
Immobiliari
- Presso Studio**Data:**il valore esito della presente
relazione è riferito alla data del
16 Giugno 2022**Timbro****Firmata digitalmente da:**

Ing. Angelo Brafa



INDICE

PREMESSA.....	4
OPERAZIONI PERITALI	7
PARTI I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI	7
1 DATI IDENTIFICATIVI DEGLI IMMOBILI	8
2 PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI	9
3 DESCRIZIONE IMMOBILI	21
PARTI II - PROCESSO DI VALUTAZIONE IMMOBILI	27
4 SCOPO DELLA STIMA	28
5 CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA	28
6 FONTI DOCUMENTALI	30
7 CENNI SULLA CONGIUNTURA DEL MERCATO IMMOBILIARE	30
8 DETERMINAZIONE STIMA VILLINO	31
9 DETERMINAZIONE PREZZO BASE D'ASTA	36
10 CONSIDERAZIONI E PIANO DI VENDITA	38
11 RILIEVO FOTOGRAFICO.....	41
12 DIVISIBILITÀ	42
13 PROGETTO DI DIVISIONE	42
CONCLUSIONI	43
ALLEGATI.....	44

Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E. Dott.ssa Venera Fazio

C.T.U. Ing. Angelo Brafa

Pagina 3 di 45



Premessa

In esito al decreto di nomina del 24/08/2021, il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare. Dott.ssa Venera Fazio, disponeva Consulenza Tecnica D'Ufficio, affidando il mandato allo scrivente Ing. Angelo Brafa, regolarmente iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Catania ed ai Consulenti Tecnici del Tribunale. Con il provvedimento di cui sopra, il nominato C.T.U. veniva incaricato di rispondere ai seguenti quesiti:

1. 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;
2. 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;
3. 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;
4. 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;
5. 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;
6. 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;
7. 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;
8. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

9. 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;
10. In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;
11. 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, 6ª 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.
12. 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;
13. 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;
14. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;
15. 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;
16. 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;
17. 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).
18. 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;

19. 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);
20. 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;
21. 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;
22. allegghi 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;
23. 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;
24. nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

Lo scrivente ricevuta la notifica della nomina, ha accettato l'incarico prestando giuramento di rito, come richiesto dal Giudice nel decreto di nomina.

Operazioni Peritali

Lo scrivente, accettato l'incarico, dopo accurato esame dei fascicoli di parte:

in data 28/02/2022, ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili pignorati:

-In occasione del sopralluogo il sottoscritto ha verificato che l'immobile pignorato, costituisce abitazione principale [redacted] debitore.

Terminato il sopralluogo, veniva chiuso il verbale di sopralluogo (allegato n.2).

Parte I - Identificazione e descrizione dei beni

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

Con il Pignoramento Immobiliare della [redacted] s.r.l., che ha dato origine al procedimento n.783/2019, nel quale è stata disposta la presente Consulenza, il creditore procedente chiede di sottoporre ad esecuzione il seguente immobile:

- ✓ **"Appartamento**, per civile abitazione di tipo economico, sito in territorio del Comune di Belpasso, contrada Piano Tavola, Via Boris Giuliano nn.20/22 composto di tre vani ed accessori, al piano primo e da un locale deposito e terrazza al secondo piano. Riportato in catasto al foglio 76, part.185, sub.2, cat. A/3, classe 4, vani 5,5;
- ✓ **Garage**, sito in territorio del Comune di Belpasso, contrada Piano Tavola, Via Boris Giuliano nn.20/22 posto al piano terra, della consistenza catastale di mq 120. Riportato in catasto al foglio 76, part.185, sub.1, cat. C/6, consistenza 120 mq;

1 Dati Identificativi degli immobili**1.1 Identificazione**

Oggetto di stima, è la piena proprietà di una fabbricato per civile abitazione, cielo terra, sito a Piano Tavola, territorio del Comune di Belpasso, in via Boris Giuliano nn.22-24, che si sviluppa su tre livelli:

- **un piano terra**, costituito da un locale garage (categoria catastale C/6) composto da un unico grande ambiente adibito a garage, un locale wc e due ripostigli.
- **un piano primo** adibito a civile abitazione (categoria catastale A/3), costituito un vano cucina soggiorno, una stanza da letto, una seconda stanza da letto, un cucinino lavanderia, un bagno una zona ingresso corridoio.
- **Un piano secondo** costituito da un vano deposito, un vano veranda, un secondo vano veranda con bagno e da un ampio terrazzo.

1.2 Identificazione Catastale dei beni

Il Fabbricato, oggetto del procedimento, è oggi identificato catastalmente nel modo seguente:

N.C.E.U. del comune di Belpasso									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI
Immob.N.	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup.Catast.	Rendita	Indirizzo
1	76	185	2	A/3	4	5,5 vani	141 mq	207,36 €	Via Boris Giuliano n.12 piano 1-2
2	76	185	1	C/6	3		120 mq	359,45 €	Via Boris Giuliano n.12 piano T
Intestazione		▪ Debitore piena proprietà							

Effettuando un controllo della documentazione, si è avuto modo di verificare che c'è corrispondenza fra gli intestatari delle visure catastali ed i titolari del bene pignorato.

1.3 Confini

Il fabbricato, nel suo insieme confina:

- A Nord, con la particella 184,
- Ad Est con terreno di proprietà [REDACTED]

- A Sud con la particella 308,
- Ad Ovest con la via Boris Giuliano

2 Proprietà dei beni pignorati

2.1 Correttezza dati Pignoramento

QUESITO 2 verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Catania, in data 30/10/2019 ai nn.43916/32166, sono corretti, il pignoramento, per così come trascritto, colpisce:

Immob.	descrizione	quota pignorata	Note
1	Locale Garage sito in Belpasso, contrada Piano Tavola, via Boris Giuliano n.22/24 al Catasto Fabbricati al foglio 76, part.185, sub.1, C/6 piano Terra.	Piena proprietà 1/1	Nella visura catastale, gli immobili risultano ubicati in via Boris Giuliano n.12, nel pignoramento ai numeri 20/22, nello stato di fatto gli immobili sono ubicati in via Boris Giuliano nn.22/24
	Fabbricato ad uso abitazione, sito in Belpasso, contrada Piano Tavola, via Boris Giuliano n.22/24 al Catasto Fabbricati al foglio 76, part.185, sub.2, A/3 piano primo e secondo	Piena proprietà 1/1	

2.2 Verifica quota proprietà

QUESITO 3 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;

Al debitore, che si trova in regime di separazione dei beni, la piena proprietà dei beni pignorati, è pervenuta per atto di compravendita del [REDACTED] ai rogiti del notaio [REDACTED] atto trascritto in data [REDACTED], da potere di [REDACTED] ai quali erano pervenuti per atto di compravendita del [REDACTED]

trascritto il

2.1 Vincoli ed Oneri

Relativamente all'immobile pignorato, non esistono vincoli particolari che possono influire sul suo valore.

2.2 Titolo di Provenienza nel Ventennio

QUESITO 4 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' stata accertata l'esatta provenienza del bene verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

La Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipocatastale del 06/11/2019, a firma del notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone, analizza dettagliatamente lo stato delle trascrizioni a favore e contro il debitore esecutato e dei loro danti causa, nel ventennio antecedente il pignoramento.

QUESITO 5 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;

In ottemperanza all'ex art. 567, 2° comma codice di procedura civile, il sottoscritto accedeva alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Catania per eseguire le copie degli atti contenuti nel fascicolo e valutare la completezza dei documenti. Ritenuto che ai sensi del sopra citato articolo di legge, la documentazione è completa e pertanto si è proceduto all'istruzione della perizia.

Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli

QUESITO 6 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;

Sull'immobile pignorato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mascalucia al foglio 13, part.1013, sub.9 gravano



le seguenti iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli che saranno cancellati con il decreto di trasferimento

- **Pignoramento emesso dal Tribunale di Catania** del trascritto il 20/01/2014 ai [REDACTED] s.r.l.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto [REDACTED] emesso dal Tribunale di Catania in data [REDACTED] trascritto il [REDACTED]

- **Pignoramento immobiliare** trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] a Belpasso

- **Pignoramento immobiliare** trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] a [REDACTED]

Conformità dei dati catastali

QUESITO 7 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 o redazione, solo se strettamente necessario;

Dalle visure catastali aggiornate e dalle planimetrie catastali, riportate in allegato, si evince che gli immobili pignorati sono identificati al N.C.E.U. del Comune di Belpasso come segue:

N.C.E.U. del comune di Belpasso									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI
Immob. N.	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita	Indirizzo
1	76	185	2	A/3	4	5,5 vani	141 mq	207,36 €	Via Boris Giuliano n.12, piano 1-2
2	76	185	1	C/6	3		120 mq	359,45 €	Via Boris Giuliano n.12, piano T
Intestazione		▪ Debitore piena proprietà							

Durante il sopralluogo, è stato evidenziato che l'unità immobiliare, rispetto alla planimetria catastale, presenta alcune difformità, consistenti in:

Piano Terra:

1. È stata aperta una porta interna che collega l'androne del vano scala con il garage.

Piano Primo:

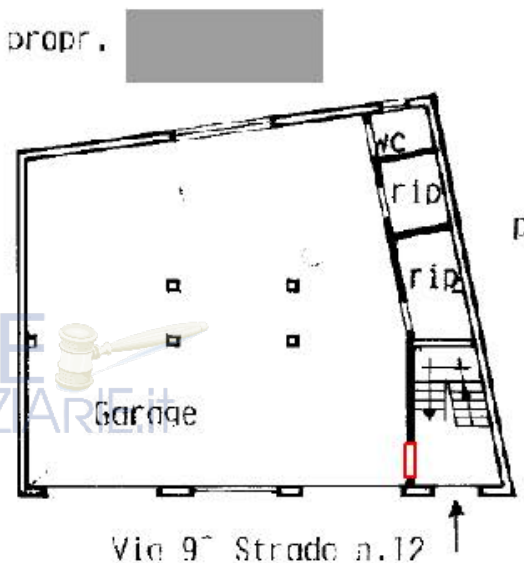
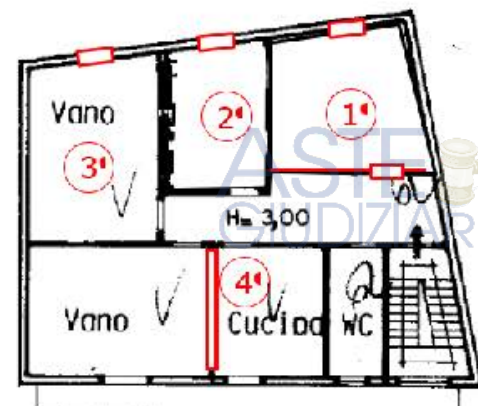
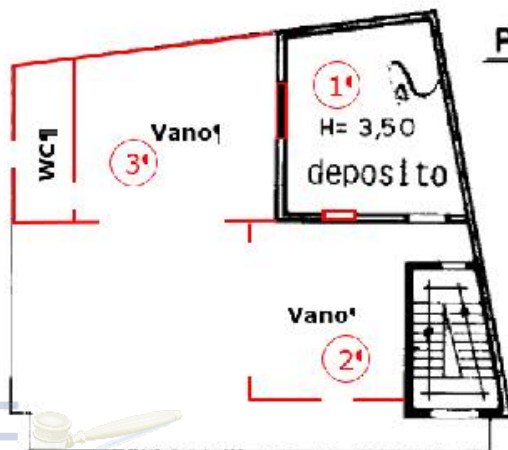
1. Nella parte iniziale del corridoio prospiciente l'ingresso è stata spostata una parete interna a scapito di un vano, nello stesso vano è stato eliminato il locale lavanderia ed è stata aperta una finestra sul prospetto posteriore, verso area libera esterna di proprietà terzi;
2. L'area adibita a pozzo luce è stata chiusa e trasformata in cucinino lavanderia, sono state chiuse le finestre verso i vani adiacenti ed è stata aperta una finestra verso prospetto posteriore area libera esterna di proprietà terzi;
3. Nella stanza da letto è stata chiusa la finestra che dava nel pozzo luce ed è stata aperta una finestra verso area libera esterna di proprietà terzi;
4. La cucina ed il vano adiacente sono stati unificati eliminando una parete interna, la porta di accesso alla cucina dal corridoio è stata trasformata in un ampio varco ad arco.

Piano secondo:

1. Nell'originario vano deposito è stata spostata una finestra.
2. Sono stati realizzati due vani verandati raccordati con il locale deposito e con il vano scala, in uno dei quali è stato realizzato anche il bagno.

La tabella sotto, riporta le planimetrie catastali e l'individuazione delle difformità riscontrate.



Individuazione delle difformità riscontrate: <u>Piano Terra</u>  propr. [redacted]	TAB.1 ❖ Planimetria catastale: piano terra con indicazioni delle modifiche: ❖ Nel vano ingresso scala è stata creata una porta per accedere al garage
<u>Piano Primo</u>  propr. [redacted]	❖ Piano primo con indicazione delle modifiche: 1. Spostamento muro interno, eliminazione ripostiglio, creazione di una finestra, spostamento porta 2. Eliminazione pozzo luce, creazione di cucinino, chiusure finestre verso pozzo luce e creazione di una finestra verso l'esterno, 3. Creazione di una finestra verso l'esterno, 4. Eliminazione parete divisoria interna per creare un unico ambiente,
<u>Piano Secondo</u>  propr. [redacted]	❖ Piano secondo con indicazione delle modifiche: 1. Spostamento di una finestra 2. Creazione di un vano veranda, 3. Creazione di un vano veranda e bagno,



	❖ Piano secondo, foto tratta da Google Earth anno 2009, si evidenzia il tetto di copertura, il deposito e la porzione di terrazzo
	❖ Piano secondo, foto tratta da Google Earth anno 2020, si evidenzia: 1. Realizzazione di un vano verandato, 2. Realizzazione di un vano verandato con bagno

Si riferisce che:

- i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento, permettono l'univoca identificazione del bene.
- Le difformità riscontrate, non impediscono il trasferimento del bene, pertanto non si ritiene necessario aggiornare la planimetria catastale, salvo diversa decisione da parte del Giudice.

2.3 Destinazione Urbanistica

QUESITO 8 indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

Trattandosi di edificio per civile abitazione, relativamente all'immobile pignorato, non si è ritenuto opportuno richiedere il certificato di destinazione urbanistica. Dal certificato di destinazione urbanistica allegato alla domanda di sanatoria, si evince che il lotto di terreno dove è stato

edificato l'immobile, ricade in zona C/3 secondo il vigente P.R.G. di recupero di Piano Tavola e che l'area non è soggetta a vincoli.

2.4 Regolarità Urbanistica ed Edilizia

QUESITO 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;

Al fine di verificare la regolarità dell'immobile, il sottoscritto ha fatto richiesta di accesso agli atti (Prot.N° 0021864 dell'11/06/2022) al Comune di Belpasso. Dalla ricerca presso l'ufficio tecnico del Comune di Belpasso, è stato appurato che:

1. l'immobile pignorato è stato realizzato abusivamente. Per sanare le opere abusive in data 18/04/1986 prot.n.7561, è stata presentata al Comune di Belpasso istanza di sanatoria ai sensi della legge 47/85, pratica n.1451. In tale domanda si dichiara che il fabbricato è stato completato nel 1980, è costituito da due piani fuori terra, ha una volumetria di 1.000,00 mc ed una superficie abitabile di 136 mq. L'oblazione auto-calcolata è di lire 2.184.000. L'iter per l'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria non è stato completato, per cui non è stata ancora rilasciata la concessione edilizia in sanatoria.
2. Il debitore come da richiesta dell'Ufficio Tecnico del Comune di Belpasso, in data 28/09/2005 prot.33043, ha trasmesso la documentazione mancante per la definizione della pratica di sanatoria.
3. Il Comune di Belpasso, con lettera raccomandata del 30/01/2007, prot.4294, in merito alla pratica di sanatoria n.1451 presentata ai sensi della legge 47/85,

ha comunicato al proprietario che **in data 30/01/2007, prot. N.49, l'Ufficio Tecnico, ha espresso parere favorevole al rilascio della concessione edilizia in sanatoria** a condizione che vengano effettuati i seguenti pagamenti:

- o Contributo concessorio pari ad € 1,928,05,
- o Saldo oblazione pari ad € 1.388,51,
- o Diritti di segreteria pari ad € 103,29,
- o Tassa relativa alla concessione edilizia pari ad € 262,

Nella comunicazione viene specificato, che l'inottemperanza dei pagamenti richiesti, entro trenta giorni, comporta l'improcedibilità della domanda ed il conseguente diniego della sanatoria. Dal colloquio con il geometra del Comune che ha in carico la pratica di sanatoria, si apprende che questa dicitura è superabile e non è restrittiva, la domanda di sanatoria è ancora in itinere ed il rilascio della concessione edilizia in sanatoria è legato solo al pagamento dell'oblazioni e degli oneri aumentati degli interessi legali.

4. I pagamenti richiesti dal Comune di Belpasso come comunicati al proprietario con lettera del 30/01/2007, (elencati al precedente punto), non sono stati pagati. Pertanto ad oggi per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria oltre a quanto calcolato dall'ufficio tecnico nel 2007, vanno aggiunti gli interessi maturati. Si stima che per il rilascio della concessione edilizia, tra oblazione, oneri di urbanizzazione ed interessi il totale da pagare è di 6.000,00 €. Si sottolinea che nella domanda di sanatoria era stata indicata una volumetria di 1.000 mc mentre nello stato di fatto, da quanto emerge dalle relazioni tecniche allegate alla pratica di sanatoria, il volume complessivo del fabbricato è di 1.163,00 mc.

Il sottoscritto ha comunque verificato che il conteggio degli oneri e dell'oblazione calcolata dal comune, tiene conto del volume effettivo dell'immobile.

Il sottoscritto, durante l'accesso all'ufficio tecnico del Comune di Belpasso, ha avuto modo di prendere visione degli elaborati grafici e delle relazioni tecniche relativi alla domanda di sanatoria presentata.

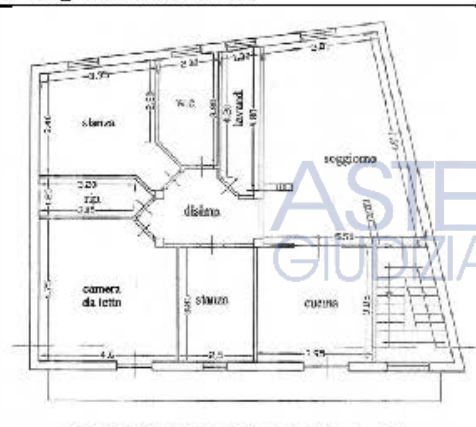
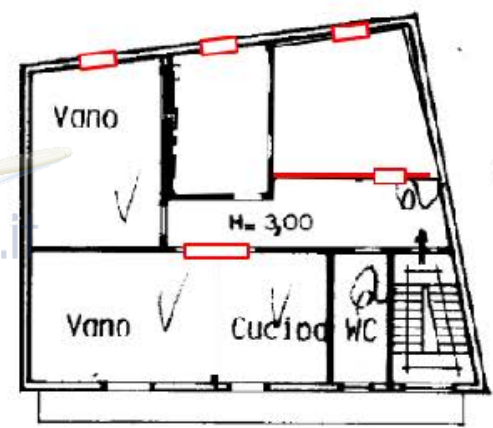
Dal confronto dello stato di fatto con i disegni a suo tempo presentati con la pratica di sanatoria n.1451 del 18/04/1986, emergono le seguenti difformità:

Piano terra:

1. Apertura porta interna per collegare il corpo scala con il locale garage.

Piano primo:

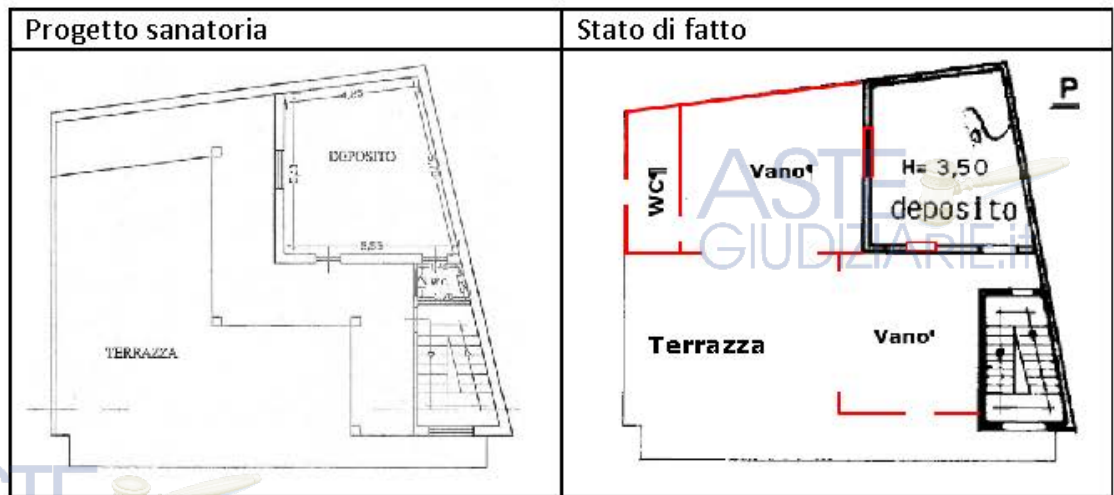
1. Diversa distribuzione degli spazi interni,

Progetto sanatoria	Stato di fatto
 Via Boris Giuliano (ex. via IX strada)	

Piano secondo:

1. Il locale bagno previsto tra il locale deposito ed il vano scala non è stato realizzato,
2. La copertura della porzione di terrazza, è stata modificata, realizzando due locali verandati di cui uno con locale bagno.





Lo stralcio di parte della documentazione relativa alla pratica di sanatoria viene riportata nell'allegato n.5.

. QUESITO 10 In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere

Il fabbricato è stato realizzato abusivamente. Come specificato nel precedente quesito, per sanare gli abusi, la precedente proprietaria, in data 18/04/1986, ha presentato domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 47/85. Il procedimento è ancora in corso di definizione. Relativamente a tale domanda, gli oneri concessori e l'oblazione come determinati dal comune, non sono stati pagati. In riferimento alle difformità tra lo stato di fatto ed il progetto allegato alla domanda di sanatoria si relaziona quanto segue:

1. Le difformità interne del piano terra e primo, sono sanabili. Una volta ottenuta la concessione edilizia in sanatoria, il nuovo proprietario potrà presentare una CILA in sanatoria per regolarizzare le difformità interne.
2. Le modifiche relative al piano secondo, costituiscono volumetria aggiuntiva. Non è possibile regolarizzare questo abuso ricorrendo all'art.36 legge 380/2001 perché l'aumento di volumetria, non risponde al requisito della

doppia conformità. Di fatto il lotto di terreno su cui è stato realizzato l'immobile, ricade in zona C/3 con indice di edificabilità di 3mc/mq, pertanto in base alle dimensioni del lotto, la volumetria è stata abbondantemente superata dal fabbricato in sanatoria, non vi era e non vi è volumetria aggiuntiva. Pertanto il piano terzo dovrà essere ripristinato come da elaborato grafico allegato alla domanda di sanatoria.

Per il ripristino, si stima un costo di 16.000 euro.

In definitiva, la domanda di sanatoria è in corso di definizione, il Comune di Belpasso, ha espresso parere favorevole al rilascio della Concessione edilizia in sanatoria. Per poter perfezionare la pratica di sanatoria, ed ottenere la concessione edilizia, oltre al pagamento degli oneri di urbanizzazione, l'oblazione ed i diritti come determinati dall'Ufficio Tecnico del Comune, con relativi interessi, è necessario ripristinare il piano secondo come da progetto allegato alla sanatoria.

QUESITO verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che
11 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.

Per l'immobile in esame, è stata presentata domanda di sanatoria edilizia. E' stato verificato che l'immobile pignorato non si trova nelle condizioni di cui all'art. 40, c.6, della legge 47/85 perché le ragioni di credito per cui si procede non sono anteriori all'entrata in vigore del D.L. 269/03 convertito con legge n. 326/03. Pertanto, l'aggiudicatario, ad oggi, non potrà presentare istanze di sanatoria.

QUESITO 12 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

Non sono state emesse ordinanze di demolizione, l'immobile risulta sanabile, il fabbricato pignorato è sanabile, perfezionando la partica di sanatoria presentata.

2.5 Vincoli e Spese

QUESITO 13 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

Non risultano trascritti, vincoli o provvedimenti che resteranno a carico dell'acquirente.

QUESITO 14 verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente

Dall'ispezione ipotecaria effettuata presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania, risultano trascritte solamente le formalità indicate in risposta al quesito 6), che qui si intendono integralmente riportate.

QUESITO 15 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;

L'immobile pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi ovvero il diritto di proprietà sul bene del debitore non è derivato da alcuno dei suddetti titoli ma è di esclusiva proprietà per essergli derivato da atto di compravendita.

QUESITO 16 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;

L'immobile è costituito da una fabbricato ad uso unifamiliare indipendente quindi non vi sono spese condominiali da sostenere.



2.6 Disponibilità dei beni

QUESITO accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o
17 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.

L'immobile è in uso [redacted] debitore.

3 Descrizione immobili

QUESITO elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi
18 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;

Ubicazione ed Accessibilità

Il fabbricato, si trova ubicato in una frazione del comune di Belpasso, precisamente in contrada Piano Tavola, Via Boris Giuliano 22-24.

Nei dintorni la tipologia edilizia prevalente è costituita da abitazioni padronali plurifamiliari. In zona il traffico è contenuto, ne consegue che limitati sono anche i rumori; l'area non dispone di notevoli possibilità di parcheggio. La suddetta zona, ha una buona viabilità e dall'abitazione, sono facilmente raggiungibili tutti i centri più importanti.

Al fine dell'esatta individuazione dell'immobile, sotto si riporta la tabella con le foto satellitari e la sovrapposizione con l'estratto di mappa.



Inquadramento territoriale e Prospetti: Fabbricato 	TAB.2 ❖ Vista satellitare, della zona di ubicazione
	❖ Vista satellitare immobile con zoom sulla viabilità di zona
	❖ Fabbricato oggetto di stima

Descrizione sintetica dell'immobile:

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un fabbricato distribuito su tre livelli. La struttura è stata



ultimata agli inizi degli anni 80. Il fabbricato, occupa una superficie di circa 150 mq per un volume complessivo V/P, di circa 1.163 mc. La struttura portante, interamente in cemento armato, costituita da plinti, pilastri e travi in c.a., mentre i solai sono in latero cemento, muri perimetrali al piano terra sono realizzati con blocchi in vibro cemento da 25 cm, mentre ai piani superiori, sono stati realizzati con doppi filari di laterizi forati da cm 8. Il collegamento verticale tra i piani è assicurato tramite una scala interna in c.a. che si sviluppa fino ad arrivare al piano terzo.

Il prospetto principale, è intonacato al civile, con finitura superficiale colorata ai silicati a tinta unica colore bordeaux e bianco per le parti aggettanti.

Serramenti esterni sono in ferro al piano terra, in alluminio al piano primo.

Piano terra:

Il piano terra è composto da un unico grande ambiente adibito a garage, con due ripostigli ed un bagno. Le pareti interne sono rifinite a tonachina bianca, pavimenti con mattonelle tipo gres da interni. Il garage è accessibile sia dal vano scala attraverso un portoncino in ferro e vetri e sia direttamente da via Boris Giuliano tramite due ampie portoni carrabili in ferro, con apertura a due ante. L'illuminazione è garantita oltre che dalle finestre sopra i portoni carrabili anche da un'ampia finestra sul prospetto principale ed una finestra a livello trave sul prospetto posteriore.

Piano primo:

Il piano primo, adibito unicamente ad abitazione, è composto da una zona ingresso corridoio, una cucina soggiorno un bagno, una stanza da letto matrimoniale, una stanza da letto, una lavanderia cucinino, scala interna. L'appartamento è provvisto di balcone che si sviluppa per tutto il prospetto principale.

Tutti gli ambienti sono finemente rifiniti con materiali di buona qualità:

- Le pareti ed i soffitti di tutti i locali sono finiti con intonaco con finitura a gesso, le pareti sono tinteggiate con pittura di colorazione diversa per ogni ambiente.
- Il portoncino di ingresso, è in legno, le porte interne sono in legno con finitura colore noce.
- Infissi esterni, realizzati in alluminio color noce, non sono presenti elementi di oscuramento, le soglie di porte e finestre sono rifinite con lastre levigate di pietra lavica.
- Pavimento a tappeto, realizzato con piastrelle tipo cotto, colore chiaro.
- Cucina soggiorno: la cucina è angolare realizzata con elementi portanti in muratura e sportelli in legno, tipologia classica, nella zona soggiorno è presente un camino a legna, tra il corridoio e il locale soggiorno cucina è stato realizzato un ampio ingresso ad arco rifinito con mattoni pieni a vista.
- Bagno: è completo di sanitari e vasca da bagno, le pareti rivestite con piastrelle di buona qualità, il lavabo è posizionato su struttura in muratura,
- Il balcone, realizzato con soletta in c.a. alleggerito, è pavimentato con mattonelle in cotto per esterni, ringhiera realizzata con profilati di ferro verticali ed orizzontali, correnti in lastre di pietra lavica.
- il vano scala è rifinito in ogni sua parte, alzate e pedate sono rivestiti in marmo chiaro, pareti interamente rifinite, illuminazione naturale tramite finestra collocata a livello pianerottolo.

Piano secondo:

il piano secondo, è composto da un ampio locale con destinazione d'uso deposito, due locali, in uno dei quali è ricavato il bagno. I locali veranda, si affacciano su ampio terrazzo calpestabile a livello, pavimentato con mattonelle

in ceramica da esterno. Il terrazzo è interamente recintato, con muretto pieno alto circa 1,5 mt, lungo il confine nord, con ringhiera in ferro nella parte lungo il prospetto principale che si affaccia su via Boris Giuliano. I due locali veranda, sono realizzati con struttura portante in legno composta da travi lamellari a sezione quadrata, struttura secondaria in legno lamellare che si appoggia anche al preesistente locale deposito e su muri laterali di confine, formando una struttura ad L. La copertura è realizzata con tetto ad uno spiovente, con struttura in travi lamellari, pacchetto di copertura costituito da tavolato a vista, lastra di coibentazione e manto con tegola coppo. I locali sono rifiniti con tonachina bianca nella parte esterna, con rifinitura a gesso bianco nella parte interna, la pavimentazione del terrazzo e dei locali è realizzata a tappeto con mattonelle tipo gres da esterno, mancano gli impianti gli infissi e le porte interne.

Manutenzione:

Tutto il fabbricato si presenta in buone condizioni di manutenzioni, sia per quanto riguarda l'aspetto strutturale, sia relativamente alle finiture e agli impianti. I locali realizzati nel terrazzo devono essere completati, mancano infissi ed impianti.

Urbanizzazioni:

nella zona sono presenti tutte le urbanizzazioni pubbliche.

Impianti:

l'immobile è dotato di:

- impianto idrico e fognario, composto da tubazioni in polipropilene;
 - impianto elettrico del tipo sottotraccia, a doppio circuito, per corpi illuminanti e per elettrodomestici, con quadro elettrico generale e diversi interruttori magnetometrici che sezionano le varie linee elettriche;
- L'impianto appare conforme alla normativa vigente in materia di sicurezza sugli impianti;

- non è presente l'impianto di riscaldamento, nel salone è installato un camino a legna ed un condizionatore con unità esterna per il raffrescamento. Nel locale garage è installata una caldaia indipendente a gas metano, che serve per acqua calda sanitaria, di tutto l'immobile.

3.1 Consistenza Commerciale

3.2.1 Criteri di misurazione della consistenza

Per la determinazione della superficie lorda ci si è avvalsi dei coefficienti di ragguaglio indicati dalla stessa normativa cui fa riferimento lo stesso Osservatorio Immobiliare e cioè il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo ed in particolare all'allegato C "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", nonché come specificato nella norma "UNI 10750" come sostituita dalla norma uni 15733/2011:

la superficie commerciale è stata determinata comprendendo:

- Per intero la superficie lorda dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- Per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;
- La superficie dei vani accessori a servizio indiretto dell'immobile dei vani principali, quali soffitte, cantine, e simili è computata in misura del 50%, se comunicanti con i vani principali, ovvero in misura del 25% se non comunicanti;
- La superficie della terrazza al piano dei locali principali in misura del 30% fino a 25 mq, nella misura del 10% per la quota eccedente 25 mq;
- La superficie del lastrico non al piano dei locali principali in misura del 15% fino a mq 25 e del 5% oltre i mq 25;

- La superficie del giardino in misura del 10%, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, la parte eccedente in misura del 2%.

La superficie di cui sopra è arrotondata al metro quadrato.

3.2.2 Consistenza superficie commerciale

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificati, si riportano le dimensioni calcolate sulla scorta della planimetria catastale presente nell'archivio dell'Agenzia, e delle planimetrie di progetto. In fase di sopralluogo sono state verificate misure a campione che hanno confermato la rispondenza della planimetria. Relativamente al piano seminterrato, è stata considerata la superficie utile approvata e/o regolarizzabile.

Comune di Belpasso,
immobile sito in Piano Tavola via Boris Giuliano
Superficie Commerciale

Piano	Destinazione d'uso	Sup. [mq]	Coeff	Superf. Commerciale [mq]
T	Garage	118,00	1,00	118,00
T	Ragno e ripostiglio	15,00	1,00	15,00
P1	stanzetta letto	21,00	1,00	21,00
P1	ingresso	13,50	1,00	13,50
P1	cucininio	16,00	1,00	16,00
P1	stanza da letto	24,00	1,00	24,00
P1	bagno	7,50	1,00	7,50
P1	soggiorno cucina	41,00	1,00	41,00
P1	corridoio	4,50	1,00	4,50
P1	copro scala	10,00	0,25	2,50
P1	balcone	12,00	0,25	3,00
P2	deposito	28,00	1,00	28,00
P2	terrace	110,00	0,25	27,50
Totale Superfici		420,50		321,50
Superficie Commerciale				321,50

Note: superficie terrazza considerata quella del progetto sanatoria

Parte II - Processo di valutazione Immobili

QUESITO 19 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);

4 Scopo della stima

Scopo della presente attività estimativa è individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile sopra meglio descritto come dal quesito del verbale di conferimento incarico.

La stima degli immobili, viene effettuata a partire dalle seguenti ipotesi:

- ✓ Il bene oggetto di valutazione si presenta come un bene unitario sotto l'aspetto della funzionalità.
- ✓ Il valore del bene oggetto di stima assume che l'immobile sia scambiato nello stato in cui si trova al momento della stima.
- ✓ La valutazione degli immobili è da considerarsi a corpo, trattandosi di rilievi e calcoli sommari che fanno esplicito riferimento alle dimensioni riportate nelle copie delle planimetrie catastali e dei disegni di progetto, solo in parte verificate in loco, la valutazione dei beni è comunque da intendersi a corpo e non a misura anche se ci si riferisce alla superficie commerciale e quindi variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.

5 Criterio e metodologia estimativa

L'elaborazione della stima, ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimative applicabili nella fattispecie, al fine di poter esprimere un giudizio di stima affidabile e il più vicino possibile al valore congruo cioè al più probabile valore di mercato. Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare bisogna premettere che si tratta di determinare il valore congruo o comunque commerciale dell'unità citata, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda ed offerta. Gli aspetti economici sotto i quali può essere inquadrato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia viene effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato" da determinarsi alla data attuale.

La dottrina estimale indica per la determinazione di detto valore due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione: il primo diretto e sintetico, il secondo indiretto od analitico. Il procedimento diretto può trovare concreta attuazione secondo diversi procedimenti estimali, fra i quali appare logico privilegiare per il caso in esame, quello del "confronto" con il prezzi unitari di beni analoghi od assimilabili. Per quanto riguarda i procedimenti indiretti, il più noto è quello per "capitalizzazione dei redditi". Sinteticamente, esso si articola nella capitalizzazione iniziale, al saggio di fruttuosità indicato dal mercato, dei redditi ordinari futuri che si prevede possano essere ricavati dal bene oggetto di stima in un libero mercato.

Le analisi di mercato pertanto sono state indirizzate verso tutte quelle fonti informative capaci di fornire elementi utili alla formazione di tale scala, quali ad esempio dati storici riguardanti valutazioni o alienazioni effettuate in questa zona per immobili simili, offerte di vendita desunte da pubblicazioni specializzate (pubblicazioni internet), listini di mercato ecc. I dati economici ricavati da questa diverse fonti sono stati poi opportunamente omogeneizzati, attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi su ciascun dato elementare, al fine di adeguarli alle caratteristiche generali dell'immobile oggetto della stima. Il processo di ponderazione dei prezzi, viene eseguito mediante coefficienti il cui valore può essere:

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



l'effetto combinato di più coefficienti dà luogo al coefficiente di ponderazione sintetico (Kglob)

Le caratteristiche che sono oggetto di ponderazione riguardano le caratteristiche posizionali estrinseche che considerano la localizzazione dell'immobile, le caratteristiche posizionali intrinseche che considerano la panoramicità e vista di cui beneficiano gli immobili.

Ed infine le caratteristiche intrinseche, che considerano la tipologia, lo stato manutentivo, le pertinenze ecc.

I risultati di queste operazioni, sono stati infine confrontati e opportunamente mediati.

6 Fonti Documentali

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

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

7 Cenni sulla congiuntura del mercato immobiliare

Prima di procedere al giudizio di stima concernente il compendio in questione è opportuno soffermarsi sull'andamento del mercato immobiliare locale, riferito alla tipologia immobiliare oggetto della presente relazione. Un'attenta analisi del mercato locale, integrata da puntuali indagini riferite al medesimo segmento di mercato, costituisce un importante sostegno nella scelta

della metodologia di stima da adottare al fine di determinare il più probabile valore del bene.



I dati riguardanti i volumi di compravendita nei primi mesi del 2021 hanno registrato un trend in leggero rialzo, per quanto attiene il mercato degli immobili a destinazione sia terziaria che abitativa. Tale leggera recente ripresa è dovuta sostanzialmente alla riapertura da parte degli istituti bancari di nuove linee di credito con mutui a tassi di interesse "allettanti", generando una riduzione dei tempi di attesa nella trattazione delle compravendite. Inoltre l'abbondante offerta immobiliare presente nel mercato, ha portato ad un ulteriore calo dei prezzi di acquisto.

La presente perizia ha necessariamente tenuto conto di tale situazione, che inevitabilmente ha inciso in modo negativo sul giudizio di stima di seguito riportato

8 Determinazione Stima fabbricato

Relativamente al piano seminterrato, per la sua valutazione viene considerato, come locale non adibito ad abitazione, viene tuttavia considerata la sua potenzialità ad essere trasformato, recuperandolo a volumetria abitabile, infine vengono detratti i costi per il ripristino del seminterrato riportandolo allo stato del progetto approvato.

Procedimento Sintetico Comparativo:

Analisi di mercato:

A. Offerte di Vendita

Di seguito viene riportata una tabella riassuntiva con tutti i casi di beni immobili utilizzati per effettuare un confronto con il bene immobile oggetto di stima, nell'ambito della stima per via sintetica:

Comparables per il segmento abitativo						
N	Tipologia	Localizzazione	Stato Manutentivo	Superficie [mq]	Prezzo offerta [€]	Prezzo Unitario [€/mq]
1	terratutto, unifamiliare su tre livelli, garage 120 mq, due appartamenti di circa 120 mq	Piana Tavola - via Maria Giuliana	buono	300	€ 182.000,00	606,66
2	Appartamento 4 vani con garage	Piana Tavola - via Maria Giuliana	buono	137	€ 89.000,00	649,63
3	Quadrilocale piano rialzato	Piana Tavola - Piana Tavola	buono	130	€ 109.000,00	838,46
4	trilocale piano secondo	via Carlo Alberto Dalla Chiesa	buono	80	€ 93.000,00	1162,50
5	Trilocale piano primo	Piana Tavola - via Pio La Torre	buono	230	€ 129.000,00	560,86
Valore Medio						835,66
Valore medio considerando l'alea di contrattazione al 10%						752,09

B. Fonti indirette:

Listini Immobiliari																																																																																																					
Valori Osservatorio Immobiliare																																																																																																					
Valori OMI 2021/2 Comune: RFI/DASSO Zona OMI: E1/Suburbana/PIANO TAVOLA <table border="1"> <thead> <tr> <th>Prezzo (mq)</th><th>Rendita (mq/mese)</th><th>Saggio annuo (€-R/P)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tipologia edilizia</td><td>Stato</td><td>Min Max</td></tr> <tr> <td>Abitazioni civili</td><td>Normale</td><td>840 1.250</td></tr> <tr> <td>Abitazioni di tipo economico</td><td>Normale</td><td>550 820</td></tr> <tr> <td>Autonnesse</td><td>Normale</td><td>500 700</td></tr> <tr> <td>Uffici</td><td>Normale</td><td>620 860</td></tr> <tr> <td>Capannoni industriali</td><td>Normale</td><td>350 530</td></tr> <tr> <td>Capannoni agricoli</td><td>Normale</td><td>400 600</td></tr> <tr> <td>Magazzini</td><td>Normale</td><td>550 700</td></tr> <tr> <td>Uffici</td><td>Normale</td><td>400 600</td></tr> <tr> <td>Ville e villini</td><td>Normale</td><td>800 1.350</td></tr> </tbody> </table>	Prezzo (mq)	Rendita (mq/mese)	Saggio annuo (€-R/P)	Tipologia edilizia	Stato	Min Max	Abitazioni civili	Normale	840 1.250	Abitazioni di tipo economico	Normale	550 820	Autonnesse	Normale	500 700	Uffici	Normale	620 860	Capannoni industriali	Normale	350 530	Capannoni agricoli	Normale	400 600	Magazzini	Normale	550 700	Uffici	Normale	400 600	Ville e villini	Normale	800 1.350	Valori OMI 2021/2 Comune: RFI/DASSO Zona OMI: L1/Suburbana/PIANO TAVOLA <table border="1"> <thead> <tr> <th>Prezzo (mq)</th><th>Rendita (mq/mese)</th><th>Saggio annuo (€-R/P)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tipologia edilizia</td><td>Stato</td><td>Min Max</td></tr> <tr> <td>Abitazioni civili</td><td>Normale</td><td>2,8 4,2</td></tr> <tr> <td>Abitazioni di tipo economico</td><td>Normale</td><td>1,8 2,8</td></tr> <tr> <td>Autonnesse</td><td>Normale</td><td>2,6 2,8</td></tr> <tr> <td>Uffici</td><td>Normale</td><td>2,6 3,6</td></tr> <tr> <td>Capannoni industriali</td><td>Normale</td><td>2,1 3,1</td></tr> <tr> <td>Capannoni agricoli</td><td>Normale</td><td>2,4 3,5</td></tr> <tr> <td>Magazzini</td><td>Normale</td><td>3,1 4,3</td></tr> <tr> <td>Uffici</td><td>Normale</td><td>2,6 4,2</td></tr> <tr> <td>Ville e villini</td><td>Normale</td><td>3,6 4,5</td></tr> </tbody> </table>	Prezzo (mq)	Rendita (mq/mese)	Saggio annuo (€-R/P)	Tipologia edilizia	Stato	Min Max	Abitazioni civili	Normale	2,8 4,2	Abitazioni di tipo economico	Normale	1,8 2,8	Autonnesse	Normale	2,6 2,8	Uffici	Normale	2,6 3,6	Capannoni industriali	Normale	2,1 3,1	Capannoni agricoli	Normale	2,4 3,5	Magazzini	Normale	3,1 4,3	Uffici	Normale	2,6 4,2	Ville e villini	Normale	3,6 4,5	Valori OMI 2021/2 Comune: RFI/DASSO Zona OMI: E1/Suburbana/PIANO TAVOLA <table border="1"> <thead> <tr> <th>Prezzo (mq)</th><th>Rendita (mq/mese)</th><th>Saggio annuo (€-R/P)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tipologia edilizia</td><td>Stato</td><td>Min Max</td></tr> <tr> <td>Abitazioni civili</td><td>Normale</td><td>4,16% 4,81%</td></tr> <tr> <td>Abitazioni di tipo economico</td><td>Normale</td><td>4,16% 4,81%</td></tr> <tr> <td>Autonnesse</td><td>Normale</td><td>4,06% 4,06%</td></tr> <tr> <td>Uffici</td><td>Normale</td><td>5,00% 5,00%</td></tr> <tr> <td>Capannoni industriali</td><td>Normale</td><td>7,26% 7,26%</td></tr> <tr> <td>Capannoni agricoli</td><td>Normale</td><td>7,26% 7,26%</td></tr> <tr> <td>Magazzini</td><td>Normale</td><td>8,26% 8,26%</td></tr> <tr> <td>Uffici</td><td>Normale</td><td>6,36% 6,36%</td></tr> <tr> <td>Ville e villini</td><td>Normale</td><td>4,56% 4,56%</td></tr> </tbody> </table>	Prezzo (mq)	Rendita (mq/mese)	Saggio annuo (€-R/P)	Tipologia edilizia	Stato	Min Max	Abitazioni civili	Normale	4,16% 4,81%	Abitazioni di tipo economico	Normale	4,16% 4,81%	Autonnesse	Normale	4,06% 4,06%	Uffici	Normale	5,00% 5,00%	Capannoni industriali	Normale	7,26% 7,26%	Capannoni agricoli	Normale	7,26% 7,26%	Magazzini	Normale	8,26% 8,26%	Uffici	Normale	6,36% 6,36%	Ville e villini	Normale	4,56% 4,56%
Prezzo (mq)	Rendita (mq/mese)	Saggio annuo (€-R/P)																																																																																																			
Tipologia edilizia	Stato	Min Max																																																																																																			
Abitazioni civili	Normale	840 1.250																																																																																																			
Abitazioni di tipo economico	Normale	550 820																																																																																																			
Autonnesse	Normale	500 700																																																																																																			
Uffici	Normale	620 860																																																																																																			
Capannoni industriali	Normale	350 530																																																																																																			
Capannoni agricoli	Normale	400 600																																																																																																			
Magazzini	Normale	550 700																																																																																																			
Uffici	Normale	400 600																																																																																																			
Ville e villini	Normale	800 1.350																																																																																																			
Prezzo (mq)	Rendita (mq/mese)	Saggio annuo (€-R/P)																																																																																																			
Tipologia edilizia	Stato	Min Max																																																																																																			
Abitazioni civili	Normale	2,8 4,2																																																																																																			
Abitazioni di tipo economico	Normale	1,8 2,8																																																																																																			
Autonnesse	Normale	2,6 2,8																																																																																																			
Uffici	Normale	2,6 3,6																																																																																																			
Capannoni industriali	Normale	2,1 3,1																																																																																																			
Capannoni agricoli	Normale	2,4 3,5																																																																																																			
Magazzini	Normale	3,1 4,3																																																																																																			
Uffici	Normale	2,6 4,2																																																																																																			
Ville e villini	Normale	3,6 4,5																																																																																																			
Prezzo (mq)	Rendita (mq/mese)	Saggio annuo (€-R/P)																																																																																																			
Tipologia edilizia	Stato	Min Max																																																																																																			
Abitazioni civili	Normale	4,16% 4,81%																																																																																																			
Abitazioni di tipo economico	Normale	4,16% 4,81%																																																																																																			
Autonnesse	Normale	4,06% 4,06%																																																																																																			
Uffici	Normale	5,00% 5,00%																																																																																																			
Capannoni industriali	Normale	7,26% 7,26%																																																																																																			
Capannoni agricoli	Normale	7,26% 7,26%																																																																																																			
Magazzini	Normale	8,26% 8,26%																																																																																																			
Uffici	Normale	6,36% 6,36%																																																																																																			
Ville e villini	Normale	4,56% 4,56%																																																																																																			
Valori Borsino Immobiliare: Piano Tavola																																																																																																					
Abitazioni in stabili di 1ª fascia Questo borsino raggruppa immobili di qualità superiore alla media della zona. <table border="1"> <thead> <tr> <th>Valore minimo</th><th>Valore medio</th><th>Valore massimo</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>€ 782</td><td>€ 1.022</td><td>€ 1.251</td></tr> </tbody> </table> Valore subito questo immobile			Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	€ 782	€ 1.022	€ 1.251																																																																																													
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo																																																																																																			
€ 782	€ 1.022	€ 1.251																																																																																																			
Abitazioni in stabili di fascia media Questo borsino raggruppa immobili di qualità media della zona. <table border="1"> <thead> <tr> <th>Valore minimo</th><th>Valore medio</th><th>Valore massimo</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>€ 551</td><td>€ 852</td><td>€ 1.061</td></tr> </tbody> </table> Valore subito questo immobile			Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	€ 551	€ 852	€ 1.061																																																																																													
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo																																																																																																			
€ 551	€ 852	€ 1.061																																																																																																			
Abitazioni in stabili di 2ª fascia Questo borsino raggruppa immobili di qualità inferiore alla media della zona. <table border="1"> <thead> <tr> <th>Valore minimo</th><th>Valore medio</th><th>Valore massimo</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>€ 574</td><td>€ 687</td><td>€ 800</td></tr> </tbody> </table> Valore subito questo immobile			Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	€ 574	€ 687	€ 800																																																																																													
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo																																																																																																			
€ 574	€ 687	€ 800																																																																																																			
Ville & Villini Questo borsino raggruppa immobili di qualità superiore alla media della zona. <table border="1"> <thead> <tr> <th>Valore minimo</th><th>Valore medio</th><th>Valore massimo</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>€ 754</td><td>€ 980</td><td>€ 1.256</td></tr> </tbody> </table> Valore subito questo immobile			Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	€ 754	€ 980	€ 1.256																																																																																													
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo																																																																																																			
€ 754	€ 980	€ 1.256																																																																																																			

Dalla comparazione dei valori desunti dalle pubblicazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, ne deriva un valore $V_{max} = €/mq\ 820,00$ e $V_{min} = €/mq\ 550,00$. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono incluse nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona OMI di appartenenza. Per il borsino immobiliare i valori per abitazioni civili nella zona di riferimento vanno da $V_{max} = €/mq\ 800,00$ e $V_{med} = €/mq\ 574$. Tali valori sono dunque

moltiplicati per il coefficiente di merito Kglob appresso determinato, specifico delle caratteristiche dell'immobile in esame.

Agenzie immobiliari:

Dalle indagini eseguite presso gli operatori immobiliari, della zona, si è risaliti alla seguente quotazione immobiliare per la zona in esame

$$V = \text{da } 650,00,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \text{ a } 750,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}}$$

Dai valori sopra riportati si determina il valore medio unitario

Valore Medio di Stima		Prezzo Unitario [€/mq]
1	Valore Annunci	752,09
2	valore CMI Max	820,00
3	Valore CMI min	550,00
4	valore Borsino Immob. Max	800,00
5	Valore Borsino Immob. min	574,00
6	Agenzie valore Max	750,00
7	Agenzie valore min	650,00
Valore medio unitario		699,44

Determinazione del valore unitario dell'immobile:

$$V_{\text{finale}} = V_{\text{mp}} \times m_{\text{q}}$$

$$V_{\text{mp}} = V_{\text{m}} \times K_{\text{glob}} = \text{valore medio ponderato}$$

$$V_{\text{m}} = \text{valore medio ricavato da indagini di mercato}$$

$$K_{\text{glob}} = \text{prodotto dei coef. correttivi in base alla specificità dell'immobile}$$

E' necessario ora tenere in debito conto le condizioni intrinseche delle unità immobiliare, quali il grado di finitura, lo stato di manutenzione e conservazione, le caratteristiche igieniche ed estetiche, l'esposizione, la distribuzione interna, la dimensione nel contesto cittadino e la condizione dell'immobile.

Parametri formativi del valore di mercato

I parametri fondamentali, di natura sia intrinseca che estrinseca, che contribuiscono a formare il concreto valore vengono di seguito elencati:

- parametro zonale, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile da una serie di caratteristiche quali l'ubicazione, l'utenza, la posizione;
- parametro costruttivo, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile dalle caratteristiche strutturali, di finitura e dall'impiantistica;
- parametro funzionale, inteso nel senso della fruizione degli spazi interni ed esterni dell'immobile;
- parametro urbanistico, inteso nel senso del rispetto della normativa vigente;
- parametro di trasformazione, inteso nel senso di una potenzialità d'uso diversa;
- parametro estetico - architettonico, inteso nel senso di una qualificazione stilistica dell'immobile.

Dai parametri sopra ne consegue per l'immobile in esame un valore di $K_{glob}=0,90$, e quindi possiamo ricavare il seguente prospetto di valutazione del villino

Valore di Stima per Comparazione		
Vu	Valore medio unitario [€/mq]	699,44
Kglob	Coefficiente di ponderazione	0,90
Vm	Valore medio=(Vu*Kglob) [€/mq]	629,50
Sc	Superficie Commerciale PT+PI+P2+terrazza[mq]	321,50
Vl	Valore di stima=(Sc*Vm)	€ 202.383,42
	Valore di Stima per comparazione	€ 202.303,42
	Valore di Stima per comparazione arrotond.	€ 202.000,00

Per cui si ritiene che il più probabile valore di stima per via sintetica dell'immobile sia pari a:

$V1 = € 202.000,00$ stima valore fabbricato per comparazione

8.1 Stima per Capitalizzazione dei Redditi

Per la verifica del valore di stima di cui al procedimento sintetico comparativo, si procede con la determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile anche attraverso un procedimento di stima di tipo analitico, basato sul presupposto economico che esiste un'equivalenza tra il

valore patrimoniale di un bene e il reddito che lo stesso bene produce; si calcola quindi il valore di mercato in funzione del reddito annuale prodotto dall'immobile diviso un opportuno saggio di capitalizzazione. Attraverso le citate tabelle OMI, considerato il valore di locazione medio pari a **€/mq mese 2,50**, si stima il valore del reddito annuale lordo (Rla), calcolato come somma di 12 mensilità, pertanto, ed il Rn calcolato come differenza tra il reddito lordo e le spese: sotto si riporta il prospetto con il calcolo del reddito netto annuale

Reddito Annuale lordo			
Reddito lordo mensile - Rlm	2,5	321,5	€ 603,75
Reddito lordo Annuale = Rla	12	€ 603,75	€ 9.645,00

Spese		
manutenzione (2-6%)	3%	Non necessita di continue
servizi (2-5%)	2%	Immobile privato
Inesigibilità (1-3%)	1%	Immobile supponibile stitto per brevi periodi
Assicurazioni (0,5%)	0,50%	quota media
Ammortamento (1-2,5%)	2%	nella media
Amministrazione (1-3%)	0%	Immobile privato
Imposte (12%)	12%	quota media
Totale	21%	

Reddito Annuale netto	
Reddito netto annuale Rn=Rla-(Rla*0,20)	€ 7.667,75

Stima del tasso di capitalizzazione:

Circa il calcolo del saggio di capitalizzazione da applicare, considerando le stesse fonti sopra citate, in ragione della localizzazione e della tipologia del segmento di mercato, il sottoscritto, ritiene di dover partire da un saggio pari al 4,0%, procedendo quindi con la sua "regolarizzazione" attraverso l'applicazione di opportuni coefficienti (aggiunte e detrazioni) che tengono conto dei quattro gruppi di caratteristiche dell'immobile, cioè:

- ✓ Caratteristiche posizionali estrinseche;
- ✓ Caratteristiche posizionali intrinseche;
- ✓ Caratteristiche intrinseche;
- ✓ Caratteristiche produttive.

Si ricava quindi la seguente tabella:

Tabella Coefficienti				
Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio	% proposta	aggiunte	detrazioni	Motivazione
CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE				
Centralità, collegamenti e servizi	± 0.22	0,00	0,10	Posizione centrale località Pizzo Tavola
Attrezzature collettive	± 0.28	0,20	0,00	Scarsa presenza di attrezzature collettive
Previsione qualità ambiente esterno	± 0.18	0,00	0,10	qualità ambientale buona
Inquinamento/verde pubblico-privato	± 0.80	0,00	0,40	Scarso inquinamento/scarso verde pubblico
Spazi pubblici/privati per parcheggio	± 0.60	0,30	0,00	scarsa possibilità di parcheggiare in zona
CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE				
Panoramicità	+ 0.36	0,00	0,20	buona panoramicità
Prospicienza e luminosità	± 0.20	0,00	0,10	buona luminosità
Quota rispetto al piano stradale	+ 0.00	0,00	0,03	piano terra e primo e secondo
Dimensioni spazi coperti/scoperti	± 0.06	0,00	0,03	presenza di parti coperti e scoperti
CARATTERISTICHE INTRINSECHE				
Grado di finitura interna ed esterna	± 0.18	0,00	0,10	Qualità buona
livello tecnologico, servizi e sicurezza	+ 0.12	0,00	0,10	Buon livello tecnologico
Età dell'edificio	± 0.10	0,10	0,00	Età superiore ai 40 anni
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE				
Fossibilità di azioni pagamenti	± 0.06	0,00	0,03	buona possibilità prestiti
Adattamenti e trasformazioni	± 0.04	0,00	0,02	buona possibilità di trasformazioni
Totale		0,60	-1,21	-0,61

Partendo quindi da un saggio pari al 4,50% con un'aggiunta complessiva di 0,04%, il saggio di capitalizzazione per la stima analitica sarà pari al 4,54%, per cui si ha:

Valore di stima per Capitalizzazione	
Saggio di capitalizzazione	4,50
aggiunta /detrazione	-0,61
Saggio finale r	0,0389
Rn Reddito netto annuale	7667,7750
$V2 = Rn / r = \text{Valore Stima per capit.}$	€ 197.115,04
Valore Stima per capital. Arrotond.	€ 197.000,00

$V2 = € 197.000,00$ Valore di stima fabbricato per Capitalizzazione

9 Determinazione Prezzo base d'asta

I valori ottenuti con i due metodi adottati, sono in buon accordo tra loro e comunque con scarto compreso nell'usuale alea estimale. Pertanto si opera la riconciliazione convenzionale dei valori assumendone la media aritmetica. Al valore medio ottenuto saranno apportati gli opportuni adeguamenti e correzioni al fine di ottenere il prezzo base d'asta.

Valore Medio Stimato	
V1 Valore di stima per comparazione	€ 202.000,00
V2 Valore di stima per Capitalizzazione	€ 197.000,00
Valore di Stima Medio	€ 199.500,00
Adeguaamenti e correzione	
Regolarizzazione urbanistica e catastale: Stima costi per il completamento della sanatoria: oneri di urbanizzazione, saldo oblazione ed interessi (6.000,00€) regolarizzazione catastale (1.000,00€)	€ 7.000,00
Ripristino luoghi: ripristino piano secondo, come da progetto allegato alla pratica di sanatoria piano secondo come da progetto in sanatoria	€ 16.000,00
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili: nessuno	€ 0,00
Spese condominiali insolute: nessuna	€ 0,00
Totale Spese	€ 23.000,00

QUESITO 20 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;

Per il più probabile valore di realizzo in condizioni di vendita forzata si tiene debitamente conto:

- ✓ Della situazione di recessione economica del ciclo immobiliare;
- ✓ Del segmento immobiliare che di fatto caratterizza l'immobile in oggetto;
- ✓ Del deprezzamento dovuto al deterioramento fisico derivato dal logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo;
- ✓ Del normale lungo periodo che intercorre fra la data della valutazione e la data di aggiudicazione in fase d'asta;
- ✓ Del periodo che intercorre fra l'aggiudicazione ed il Decreto di Trasferimento;
- ✓ Del livello di rischio assunto dall'investitore per l'assenza di garanzie postume e l'assoluta momentanea incertezza del mercato immobiliare;
- ✓ Dalla differenza tra il valore di mercato alla data della stima e il più probabile prezzo base d'asta;

Per tutto quanto premesso, si ritiene, che il più probabile valore di realizzo in condizioni di vendita forzata, sia pari al più probabile valore di mercato ridotto del **15%**, pertanto:

Quadro Riassuntivo Stima intero Fabbricato	
Valore di Mercato medio ($V1_{comparazione} + V2_{capitalizzazione}$) / 2	€ 199.500,00
Spese previste	€ 23.000,00
Valore di Mercato medio meno le spese	€ 176.500,00
riduzione del 15% per assenza di garanzia per vizi del bene	€ 26.475,00
Valore complessivo ridotto del 15%	€ 150.025,00
Valore della quota (100/100)	€ 150.025,00
Prezzo Base D'asta Arrotondato	€ 150.000,00

Valore di stima dei beni immobili pignorati:

V = € 150.000,00 (euro centocinquantamila/00)

10 Considerazioni e piano di vendita

QUESITO 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;

A fronte di quanto sopra determinato, considerate le caratteristiche dell'immobile, fabbricato unifamiliare costituito da un unico corpo di fabbrica su tre livelli, considerato che vendere separatamente il piano terra adibito a garage ed il piano primo e secondo adibito ad abitazione, per la conformazione attuale dell'immobile sarebbe economicamente penalizzante, al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita, si consiglia di effettuare la vendita in un unico lotto.

LOTTO UNICO:

Piena proprietà di un fabbricato, distribuito su tre elevazioni, sito a Belpasso, località Piano Tavola, Via Boris Giuliano nn.22-24, formato da:

- **un piano terra**, costituito da un locale garage (categ. catastale C/6) composto da un unico grande ambiente adibito a garage, un locale wc e due ripostigli.
- **un piano primo** adibito a civile abitazione (categ. catastale A/3), costituito un vano cucina soggiorno,

- una stanza da letto, una seconda stanza da letto, un cucinino lavanderia, un bagno una zona ingresso corridoio.
- **Un piano secondo** costituito da un vano deposito, due vani veranda di cui uno con bagno (abusivi non sanabili) un ampio terrazzo.

Identificativo catastale:

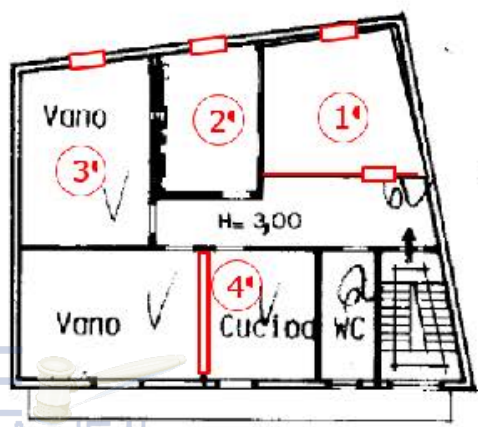
Il fabbricato è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Belpasso:

N.C.E.U. del comune di Belpasso									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI
Immob. N.	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita	Indirizzo
1	76	185	2	A/3	4	5,5 vani	141 mq	207,36 €	Via Boris Giuliano n.12, piano 1-2
2	76	185	1	C/6	3		120 mq	359,45 €	Via Boris Giuliano n.12, piano T
Intestazione		▪ Debitore piena proprietà							

Planimetria catastale:

Le planimetrie catastali, sono difformi rispetto allo stato di fatto e devono essere aggiornate con procedura DOCFA. la tabella sotto riporta la planimetria catastale con in rosso riportate lo stato di fatto:

Individuazione delle difformità riscontrate:	TAB.3
<u>Piano Terra</u>	❖ Planimetria catastale: piano terra con indicazioni delle modifiche: ❖ Nel vano ingresso scala è stata creata una porta per accedere al garage

propr. [REDACTED] <u>Piano Primo</u>  propr. [REDACTED]	♦ Piano primo con indicazione delle modifiche: 1. Spostamento muro interno, eliminazione ripostiglio, creazione di una finestra, spostamento porta 2. Eliminazione pozzo luce, creazione di cucinino, chiusure finestre verso pozzo luce e creazione di una finestra verso l'esterno, 3. Creazione di una finestra verso l'esterno, 4. Eliminazione parete divisoria interna per creare un unico ambiente,
<u>Piano Secondo</u> 	♦ Piano secondo con indicazione delle modifiche: 1. Spostamento di una finestra 2. Creazione di un vano veranda, 3. Creazione di un vano veranda e bagno,

Regolarità Edilizia:

L'immobile è stato edificato abusivamente negli anni ottanta. Per sanare gli abusi, è stata presentata domanda di sanatoria ai sensi della legge 47/85. La domanda di concessione edilizia in sanatoria, è stata presentata in data 18/04/86, protocollo n.7561, pratica n.1451. La pratica non è stata ancora definita. L'ufficio Tecnico del Comune di Belpasso con raccomandata del 30/01/2007, inviata all'attuale proprietario, dichiara che ha espresso parere favorevole al rilascio della concessione edilizia, il rilascio è subordinato al pagamento degli oneri di urbanizzazione ed al pagamento del saldo dell'oblazione. Durante il sopralluogo, è stato accertato che rispetto all'elaborato grafico a corredo della domanda di sanatoria, lo stato di fatto,

presenta delle modifiche interne sia al piano terra che primo, regolarizzabili ed una volumetria aggiuntiva non sanabile al piano secondo. Pertanto per l'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria, oltre al pagamento degli oneri concessori, del saldo dell'oblazione, e degli interessi, deve essere ripristinato il piano secondo con l'eliminazione dei due locali verandati (identificati nella planimetria del piano secondo con i numeri 2 e 3) ed il ripristino della copertura come da progetto allegato alla domanda di sanatoria, riportato nell'allegato n.5. Successivamente all'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria, sarà possibile sanare le difformità interne presentando una CILA in sanatoria.

Stato di conservazione:

Il fabbricato è in buone condizioni, sia per quanto riguarda l'aspetto strutturale, sia relativamente alle finiture e agli impianti.

Confini:

Il fabbricato, nel suo insieme confina:

- A Nord, con la particella 184,
- Ad Est con terreno di proprietà [REDACTED]
- A Sud con la particella 308,
- Ad Ovest con la via Boris Giuliano;

Stato di occupazione:

Il fabbricato, è nella piena disponibilità del debitore, in particolare, il piano abitativo ed una porzione del garage sono utilizzati dal [REDACTED] debitore, la restante porzione del garage è in affitto.

Valore a base d'asta del lotto:

V = € 150.000,00 (euro centocinquantamila/00)

11 Rilievo Fotografico

QUESITO allegare idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

Per quanto concerne la documentazione fotografica esterna e interna, dell'immobile pignorato, si riporta alla fine una documentazione fotografica in formato digitale, che riproduce lo stato di fatto attuale esterno ed interno dell'appartamento (allegato n.4). Le planimetrie catastali, sono riportate nell'allegato n.3

12 Divisibilità

QUESITO accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione
 23 della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

Il pignoramento colpisce l'intera piena proprietà quindi non sussiste il problema della divisibilità.

13 Progetto di divisione

QUESITO nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il
 24 perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente

Vedasi paragrafo precedente.



Conclusioni

La perizia è stata eseguita sull'immobile per come valutabile a vista, senza procedere ad indagini invasive e quindi senza considerare eventuali difetti occulti. In considerazione delle finalità della stima, in base a quanto visto sui luoghi prima descritti, tenendo conto dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva dell'immobile, delle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, dei criteri di valutazione precedentemente esposti e, infine, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, si ritiene di poter considerare il valore unitario che segue:

Valore Base D'asta				
LOTTO	Tipologia	Identificativo	Descrizione	Valore Base d'Asta
UNICO	Fabbricato cielo terra	Catasto Fabbricati Foglio 76, part.185,sub.1 e sub.2	Intera piena proprietà di un fabbricato cielo terra, distribuito su tre livelli, piano terra adibito a garage, piano primo e secondo adibiti a civile abitazione, sito a Belpasso contrada Piano Tavola, via Boris Giuliano nn.22-24.	€ 150.000,00
Totale Valore Lotto				€ 150.000,00

Valore a base d'asta del lotto:

$V = € 150.000,00$ (euro centocinquantamila/00)

Ritenendo di aver correttamente interpretato i quesiti richiesti, di avere espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato e di aver fornito al G.E. oltre alla stima, tutti i dati necessari alla vendita degli immobili oggetto della presente perizia, lo scrivente C.T.U. Ing. Angelo Brafa, rassegna la presente al giudizio dell'Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Venera Fazio e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o ulteriori adempimenti in merito alla presente, ringraziando per la fiducia accordata.

Catania, 16 Giugno 2022

Firmata digitalmente da
Ing. Angelo Brafa

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Allegati

Sono allegati alla presente e ne costituiscono parte integrante:

1. Comunicazione alle parti.
2. Verbale di sopralluogo.
3. Visure e planimetrie catastali
4. Rilievo fotografico
5. Copia domanda di sanatoria
6. Attestazione di avvenuto invio della relazione alle parti

Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E. Dott.ssa Venera Fazio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.T.U. Ing. Angelo Brafa

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 44 di 45



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Ing. Angelo Brafa Studio Tecnico di Ingegneria

95126 Catania, Via Porto Ulisse n. 90

Tel. 338-6977927, e-mail angelo.brafa@gmail.com- PEC: angelo.brafa@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

