

 <h1 style="margin: 0;">Tribunale di Catania</h1> <h2 style="margin: 0;">SEZIONE VI ESECUZIONE IMMOBILIARE</h2>	
 <h2 style="margin: 0;">Procedura n.902/2019</h2> <p style="margin: 0;">Giudice dell'Esecuzione Dott. Francesco Lentano</p> 	
<p style="margin: 0;"><b>Creditore Procedente:</b> PRISMA SPV S.R.L., E PER ESSA DOVALUE S.P.A.</p> <p style="margin: 0;"><b>Creditori intervenuti:</b></p>	<p style="margin: 0;"><b>Contro:</b> Debitore esecutato</p>
	
<p style="margin: 0;"><b>Dott. Ing. Salvatore Alessandro Di Gregorio</b>  <b>Studio Tecnico di Ingegneria Via Padova n. 30, 95030 Nicolosi (CT)</b>  <b>Tel. 348-1460477</b>  <b>e-mail: salvoalessandrodigregorio@hotmail.it</b>  <b>PEC: salvatorealessandro.digregorio@ingpec.eu</b></p>	



<b>Tribunale di Catania</b> Sesta Sezione Civile Sezione esecuzioni immobiliari Relazione Tecnica - Estimativa	
<b>Oggetto:</b> Valutazione economica di: <ul style="list-style-type: none"> <li>Appartamento per civile abitazione al piano primo, sito in via Simeto n. 1, Misterbianco (CT), al NCEU Foglio 8, part. 1537, sub. 9, categoria catastale A/2;</li> </ul>	
<b>Localizzazione immobili</b> Appartamento al piano primo, via Simeto n. 1, Misterbianco.	<b>Procedura N. 902/2019</b> <b>Prisma SPV s.r.l., e per essa doValue s.p.a.</b> (Creditore procedente) (Creditori intervenuti) Contro <b>debitore esecutato</b>
<b>G.E.</b> Dott. Francesco Lentano Sezione Esecuzioni Immobiliari	<b>C.T.U.</b> Dott. Ing. Salvatore Alessandro Di Gregorio Studio Tecnico di Ingegneria 95030 Nicolosi (CT), Via Padova n. 30 Tel. 348-1460477 PEC: <a href="mailto:salvatorealessandro.digregorio@ingpec.eu">salvatorealessandro.digregorio@ingpec.eu</a> e-mail: <a href="mailto:salvoalessandrodigregorio@hotmail.it">salvoalessandrodigregorio@hotmail.it</a>
<b>File:</b> 902_Relazione_CTU <b>Rev.1</b>	<b>Deposito:</b> - Cancelleria Sezione Esecuzioni Immobiliari - Presso Studio
<b>Data:</b> Il valore esito della presente relazione è riferito alla data del 04 novembre 2021.	<b>Timbro</b> 
<b>Firma</b> 	

## INDICE

PREMESSA.....	5
OPERAZIONI PERITALI.....	7
PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI.....	8
1. DATI IDENTIFICATIVI DELL’IMMOBILE.....	9
1.1 DATI CATASTALI.....	9
1.2 DESCRIZIONE IMMOBILE E CONFINI.....	10
2. PROPRIETÀ DEL BENE PIGNORATO.....	10
2.1 CORRETTEZZA DATI PIGNORAMENTO.....	10
2.2 VERIFICA QUOTA PROPRIETÀ.....	11
3. ASPETTI TECNICO AMMINISTRATIVI DELL’IMMOBILE.....	12
3.1 VINCOLI ED ONERI.....	12
3.2 VERIFICA PROVENIENZA DEL BENE.....	12
3.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	14
3.4 CONFORMITÀ DEI DATI CATASTALI.....	15
3.5 DESTINAZIONE URBANISTICA.....	16
3.6 REGOLARITÀ URBANISTICA.....	19
3.7 DISPONIBILITÀ DEL BENE IMMOBILE.....	21
4. DESCRIZIONE IMMOBILE.....	22
4.1 DESCRIZIONE SINTETICA DELL’IMMOBILE E DELLA ZONA.....	22
4.2 CONSISTENZA COMMERCIALE.....	25
PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE IMMOBILI.....	28
5. SCOPO DELLA STIMA IMMOBILIARE.....	28
6. CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA.....	29
7. FONTI DOCUMENTALI.....	30
8. CENNI SULLA CONGIUNTURA DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	30
9. DETERMINAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA.....	32
9.1 STIMA IMMOBILE (Procedimento diretto - sintetico basato sul metodo del confronto).....	33
9.2 STIMA IMMOBILE (Procedimento indiretto - analitico basato sul metodo della capitalizzazione dei redditi).....	39
10. FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA.....	43
11. PIANO DI VENDITA.....	44
12. RILIEVO FOTOGRAFICO.....	47
13. DIVISIBILITÀ.....	47
14. PROGETTO DI DIVISIONE.....	47
15. CONCLUSIONI.....	48
16. ALLEGATI (per il Tribunale).....	49

**INDICE DELLE TABELLE**

Tabella 1 Dati catastali immobile di interesse.....	9
Tabella 2 Bene immobile soggetto a pignoramento.....	10
Tabella 3 Consistenza commerciale appartamento.....	27
Tabella 4 Immobili in vendita.....	33
Tabella 5 Coefficienti correttivi.....	36
Tabella 6 Spese in detrazione.....	40
Tabella 7 Aggiunte e Detrazioni per la determinazione del Saggio di Capitalizzazione (Orefice).....	41
Tabella 8 Quadro del giudizio di stima finale appartamento.....	43
Tabella 9 Quadro del giudizio di stima finale (Appartamento).....	48

**INDICE DELLE FIGURE**

Figura 1 Stralcio Norme di attuazione P.R.G.C. del comune di Misterbianco (Zona ambiti urbani periferici di recente formazione B3).....	16
Figura 2 Stralcio P.R.G.C. del comune di Misterbianco (Zona ambiti urbani periferici di recente formazione B3), con inquadramento immobile di interesse.....	17
Figura 3 Legenda zone del P.R.G.C. del Comune di Misterbianco (Zona ambiti urbani periferici di recente formazione B3).....	18
Figura 4 Inquadramento territoriale della zona.....	23
Figura 5 Particolare inquadramento territoriale della zona dove ricade il fabbricato.....	23
Figura 6 Andamento prezzi medi scenario post lockdown per Coronavirus.....	31
Figura 7 Valori mercato immobiliare zona immobile di interesse, Misterbianco (Banca dati delle quotazioni immobiliari - OMI 2020, II semestre).....	34
Figura 8 Valori mercato immobiliare zona immobile di interesse, Misterbianco (Banca dati delle quotazioni immobiliari - OMI 2020, II semestre).....	39

**PREMESSA**

In esito al decreto di nomina del 09/09/2021, l'Ill.mo G.E. Dott. Francesco Lentano nominava consulente tecnico nel procedimento in oggetto lo scrivente Dott. Ing. Salvatore Alessandro Di Gregorio, che in data 13/09/2021 prestava giuramento di rito ricevendo il seguente mandato:

- a) **identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) **verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- c) **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicando ne il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;
- d) **accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e) segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- f) accerti **se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico-edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- j) verifichi, inoltre, ai fini della domanda di sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6° comma della **legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01**, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del **D.L. 269/2003**, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.

Ove **l'abuso non sia in alcun modo sanabile**, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione 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 tutt'altro proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' 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 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;
- m) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; **tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;**
- 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) 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;
- 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 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;
- 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 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.

**OPERAZIONI PERITALI**

Lo scrivente, accettato l'incarico di CTU, depositando verbale di accettazione e giuramento in data 13/09/2021, dopo accurato esame dei fascicoli di parte, ha fissato il sopralluogo per giorno 01/10/2021, a partire dalle ore 15:30, e ha conseguentemente provveduto a notificare la comunicazione ufficiale a mezzo PEC ai legali della parte creditrice e delle parti intervenute e a mezzo raccomandata A/R al debitore esecutato (allegato 1).

In data 30/09/2021 a seguito di comunicazione da parte del debitore dell'insorgenza di gravi problemi familiari è stato chiesto allo scrivente il rinvio delle operazioni peritali di sopralluogo. Considerato che a causa di gravi problematiche è lecito concedere una proroga, lo scrivente in accordo con il debitore ha comunicato ufficialmente alle parti e al debitore stesso il rinvio delle operazioni di sopralluogo per giorno 20/10/2021 alle ore 15:30 (allegato 1).

In data 19/10/2021, è stato comunicato dal legale difensore del debitore esecuto, dapprima per le vie brevi, e successivamente a mezzo PEC (allegato 1), l'impossibilità da parte del debitore esecutato per motivi di salute a presenziare al sopralluogo originariamente fissato per giorno 20/10/2021 alle ore 15:30.

Lo scrivente nel colloquio telefonico intercorso, sentite le motivazioni del legale difensore, ha deciso di concedere il congruo rinvio richiesto di una settimana, per permettere la rimessione del debitore esecutato, concordando con entrambi di rinviare ulteriormente le operazioni di sopralluogo alla data del 27/10/2021 a partire dalle ore 15:00, e provvedendo in data 20/10/2021 ad effettuare formale comunicazione a mezzo PEC sia al legale difensore del debitore che ai legali delle parti creditrici e intervenute.

Il giorno stabilito lo scrivente si è recato sui luoghi per l'effettuazione del sopralluogo di dettaglio e qui ha trovato i familiari del debitore che hanno permesso l'accesso. Il debitore non ha potuto presenziare alle attività per motivi personali. Durante il sopralluogo di dettaglio sono state eseguite le seguenti attività:

- il riscontro visivo dello stato attuale dei beni oggetto di pignoramento e delle aree limitrofe;
- i rilievi planimetrici e le misurazioni di dettaglio;
- i rilievi fotografici dello stato di fatto dei luoghi;
- l'osservazione dell'ambito nel quale ricade il bene oggetto di stima;
- richieste di informazioni relativamente alla proprietà pignorata.

Si riportavano inoltre appunti tecnici in separati fogli. terminate le operazioni di sopralluogo, le stesse venivano dichiarate ufficialmente concluse con apposito verbale sottoscritto (allegato n.2), nel quale è stato specificato allo scrivente che l'immobile di interesse risulta essere l'abitazione principale del debitore esecutato.

**PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI****Quesito a):**

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

Con il Pignoramento Immobiliare del 21/10/2019, trascritto presso l'Agenda delle Entrate Ufficio Provinciale di Catania, Servizio di Pubblicità Immobiliare, con Presentazione n. 29 del 19/11/2019, al Registro Generale con n. 46540 e al Registro Particolare con n. 33990, da parte di Unicredit s.p.a., è stata data origine alla procedura esecutiva immobiliare n. 902/2019, per la quale è stata disposta la presente consulenza tecnica, e nella quale il creditore procedente ha sottoposto a pignoramento il seguente bene immobile interamente di proprietà del debitore esecutato:

- Appartamento per civile abitazione al piano primo, sito in via Simeto n. 1, Misterbianco (CT), al NCEU Foglio 8, part. 1537, sub. 9, categoria catastale A/2.

Unicredit s.p.a. ha conferito nel 2015 alla doBank s.p.a. (in seguito doValue s.p.a.), la procura per la gestione dei crediti vantati a partire dall'anno 2009 nei confronti del debitore esecutato (che con atto di compravendita rep. 29474/racc. 15483 del 16/11/2009 acquistava con accollo di mutuo l'immobile in oggetto da potere della ditta costruttrice).

Con contratto di cessione del 11.10.2019, stipulato ex art.58 del D.Lgs. n.385/1993 e Legge n.130/1999, il cui avviso è stato pubblicato sulla G.U.R.I. n.121 del 15.10.2019 (doc.3), la società PRISMA SPV S.R.L. (in seguito unico creditore procedente), con sede legale in Conegliano (TV), via V. Alfieri, 1 capitale sociale di Euro 10.000,00 (diecimila/00), codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle imprese di Treviso-Belluno n.05028250263, ha acquistato pro-soluto da Unicredit S.p.A. un compendio di crediti pecuniari classificati a sofferenza, tra cui la posizione debitoria che ha dato origine alla procedura esecutiva immobiliare n. 902/2019.

La società PRISMA SPV S.R.L., con atto autenticato dal Notaio Giorgio Pertegato di Pordenone il 15.10.2019, rep. 303088/fasc.34865, ha conferito a doValue S.p.A. procura speciale per la gestione, anche stragiudiziale, dei propri crediti anomali, tra cui quello oggetto del presente atto.

La società PRISMA SPV S.R.L. e, per essa, la società mandataria doValue S.p.A., con atto del 21/11/2019, pertanto dichiara di intervenire nella procedura esecutiva immobiliare n.902/2019 RGE, quale cessionaria del credito fondiario di Unicredit S.p.A., facendo propri tutti gli atti già attuati dalla sua dante causa, per partecipare alla distribuzione delle somme ricavate dalla vendita degli immobili pignorati.

Rispetto quanto riportato nei precedenti documenti relativi al pignoramento, a seguito dei precedenti atti, dal 21/11/2019 si ha formalmente come unico creditore procedente la società PRISMA SPV S.R.L., e per essa quale mandataria la doValue s.p.a.

**1. DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE****1.1 DATI CATASTALI**

Il bene aggredito nella proc. esec. immob. n. 902/2019, è un appartamento per civile abitazione identificato catastalmente (si vedano visure catastali all'allegato 3) nel modo seguente (Tabella 1):

**Tabella 1 Dati catastali immobile di interesse**

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI
N. Bene immobile	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Indirizzo
1	8	1537	9	A/2	6	4 vani	340,86	Appartamento al piano primo, sito in via Simeto n. 1, Misterbianco (CT).

**1.2 DESCRIZIONE IMMOBILE E CONFINI**

L'unità immobiliare identificata come appartamento è stata edificata con destinazione di civile abitazione, ed è situata al piano primo di un fabbricato con quattro piani complessivi fuori terra (piano terra, primo, secondo e sottotetto), in via Simeto n. 1 angolo via Poggio del Lupo, Misterbianco. L'appartamento consta di quattro vani catastali, confinante a nord-ovest con corpo scala e via Simeto, a sud-est e a sud-ovest con altre proprietà di terzi.

**2. PROPRIETÀ DEL BENE PIGNORATO****2.1 CORRETTEZZA DATI PIGNORAMENTO****Quesito b):**

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

I dati riportati nell'Atto di Pignoramento e nella Nota di Trascrizione del Pignoramento con la quale lo stesso è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Catania Servizio di Pubblicità Immobiliare, con Presentazione n. 29 del 19/11/2019, al Registro Generale con n. 46540 e al Registro Particolare con n. 33990, corrispondono tra loro e sono corretti.

Il pignoramento, così come trascritto, colpisce il seguente bene immobile (Tabella 2):

**Tabella 2 Bene immobile soggetto a pignoramento**

N. immobile	Descrizione	Quota pignorata	Note
1	Appartamento per civile abitazione al piano primo, sito in via Simeto n. 1, Misterbianco (CT), al NCEU Foglio 8, part. 1537, sub. 9, categoria catastale A/2	1/1	-

**2.2 VERIFICA QUOTA PROPRIETÀ****Quesito c):**

*verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;*

In base alle risultanze della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale del 03/12/2019 a firma del notaio Dott. Andrea Zuccarello Marcolini iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Messina, Barcellona P.G. e Patti e Mistretta, ed acquisita tutta la documentazione dal sottoscritto nel fascicolo della procedura in oggetto, il bene immobile precedentemente identificato, nel momento della trascrizione del pignoramento ai n.ri 46540/33990 in data 19/11/2019, era di proprietà del debitore esecutato, e allo stesso è pervenuto in piena proprietà con atto di vendita del 16/11/2009, a rogito del Notaio Francesco Mazzullo, rep. n. 29474/15483, trascritto il 25/11/2009 ai n.ri 63018/40747, da potere della società \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ cod.fisc. \_\_\_\_\_

L'atto di compravendita reperito è riportato all'allegato 6.

**3. ASPETTI TECNICO AMMINISTRATIVI DELL'IMMOBILE****3.1 VINCOLI ED ONERI**

Da quanto accertato nell'atto di compravendita e nella documentazione progettuale reperita, non risultano vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene immobile.

Vanno segnalate delle spese di natura condominiale per le manutenzioni ordinarie delle parti comuni (quali spese per l'illuminazione e l'alimentazione elettrica e per la pulizia), comunque non elevate in quanto ripartite tra i condomini. Esse non comprendono altre spese di natura straordinaria, stabilite eventualmente tramite preventivo/i per le eventuali lavorazioni/servizi da eseguirsi.

Si segnala, secondo quanto appreso durante l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Misterbianco, che il progetto cartaceo in originale (riguardante tutto il fabbricato di via Simeto) non è presente presso gli archivi comunali in quanto lo stesso è stato sottoposto a sequestro in data 18/02/2019 da parte del Nucleo Investigativo Carabinieri Catania per conto della Procura della Repubblica - Tribunale di Catania - Direzione Distrettuale Antimafia.

L'immobile in oggetto non è più di proprietà della precedente ditta costruttrice.

La verifica con la documentazione progettuale è stata tuttavia eseguita ricevendo copia dei file digitali opportunamente scansionati dall'ufficio Tecnico del comune di Misterbianco e presso il quale gli stessi sono custoditi.

**3.2 VERIFICA PROVENIENZA DEL BENE****Quesito d):**

*accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;*

Per l'esatta provenienza del bene e per la verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, si rimanda pedissequamente alla relazione notarile (pp. 1-2).

L'atto di compravendita che verifica l'esatta proprietà del bene, è riportato all'allegato 6 della presente relazione.

**Quesito e):**

*segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;*

Il sottoscritto in data 13/09/2021, dopo aver visionato gli atti contenuti nel fascicolo del procedimento esecutivo, depositava telematicamente il modello sottoscritto di accettazione dell'incarico e giuramento di rito. Ritenuto che ai sensi dell'ex art. 567 comma 2 del Codice civile, la documentazione è da ritenersi completa, si è proceduto all'istruzione della perizia.



**3.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI****Quesito f):**

*accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*

Per le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli del ventennio preso in esame si rimanda pedissequamente alla relazione notarile (pp. 2-3) presente nel fascicolo della procedura.

**3.4 CONFORMITÀ DEI DATI CATASTALI****Quesito g):**

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

Per quanto riguarda l'accertamento catastale, reperita tutta la documentazione (visura catastale storica, planimetria catastale, elaborato planimetrico, elenco subalterni, estratto di mappa), si è provveduto alla verifica della regolarità catastale ed al riscontro diretto con i luoghi per il seguente bene immobile:

- Bene immobile:

**Appartamento per civile abitazione al piano primo**, sito in via Simeto n. 1, Misterbianco (CT), al NCEU Foglio 8, part. 1537, sub. 9, categoria catastale A/2.

Tra la planimetria dello stato di fatto riportata all'allegato 5 e la planimetria catastale dell'immobile in oggetto, si riscontrano delle leggere difformità, non particolarmente influenti sulla eventuale vendita finale, ma delle quali tenere conto prima dell'eventuale vendita per le relative attività di regolarizzazione.

Si ravvisa infatti allo stato dei luoghi la presenza di una veranda chiusa realizzata sul balcone del prospetto nord-est. Essa è realizzata con struttura in alluminio e chiusure verticali con pannelli e vetrate, i quali possono essere aperti per il ricircolo di aria. La veranda ricopre l'intera superficie del balcone. È presente una porta scorrevole che divide in due la medesima veranda.

Internamente all'immobile adibito ad appartamento non risultano difformità rispetto la planimetria catastale. In quest'ultima la struttura della veranda sul balcone è rappresentata con una doppia linea continua anche se non è stata specificata la destinazione "veranda" e non è stata segnalata come struttura chiusa. Sul balcone lato nord-ovest una porzione di ringhiera è rappresentata con doppia linea continua (analogamente a quanto fatto per la veranda), mentre la parte restante con singola linea. In tale balcone non è presente nessuna struttura chiusa a veranda. Non è infine rappresentato nella planimetria catastale uno dei tre pilastri in muratura presenti nel medesimo balcone (nello specifico quello vicino la scala comune e il portone di ingresso). È necessario regolarizzare catastalmente la veranda, e aggiornare le altre piccole difformità nella nuova planimetria catastale.

**3.5 DESTINAZIONE URBANISTICA****Quesito h):**

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

La destinazione degli immobili da P.R.G.C. vigente è zona B3 ambiti urbani periferici di recente formazione. Le norme speciali per tale zona sono indicate all'articolo 51 delle Norme di Attuazione al P.R.G.C. del comune di Misterbianco, di seguito riportato. Si rimanda in Figura 2 allo stralcio estrapolato del P.R.G.C..

**ART. 51.**  
**SOTTOZONA B3.**  
**Ambiti urbani periferici di recente formazione.**

**Definizione:** Si tratta delle aree connesse a sistemi urbani marginali (Belsito, Campanarazzo, Lineri, Montepalma, Malavigna, Piano del Lupo, S.Nullo, Serra), già zone B3 del previgente strumento urbanistico, nate da interventi spontanei che si intende "recuperare".

**Attuazione :** Con interventi diretti attraverso CONC e AUT, con PA per interventi di ristrutturazione urbanistica.

**Indici urbanistici ed edilizi:**

- Volume edificabile:  $V_e = 350 \text{ mc} + (0,4S_f) \text{ mc/mq}$ ;
- Altezza massima:  $h. \text{ max} = 8,50 \text{ m}$  misurata all'imposta della falda;
- Rapporto di copertura:  $R_c = 0,60 \text{ mq/mq}$  per lotti inferiori o uguali a  $\text{mq } 200$ ;  
 $R_c = 0,30 \text{ mq/mq}$  per lotti uguali o superiori a  $\text{mq } 1.000$ ;  
(per lotti compresi tra 200 e 1.000 mq si procede per interpolazione)
- Distanze:
  - a-dai fabbricati: = nulla o  $\text{m } 10,00$  e non inferiore alla metà della somma delle altezze degli edifici antistanti.
  - b-dai confini del lotto = nulla o  $\text{m } 5,00$  e non inferiore a  $1/2$  dell'altezza;
  - c-dai confini stradali: =  $\text{m } 5,00$ , salvo diversa indicazione del P.R.G. o dei piani attuativi; è ammessa l'edificazione su strada nei casi di preesistenti allineamenti.

**Destinazioni d'uso consentite.**

Le destinazioni d'uso compatibili nella zona sono quelle indirizzate prevalentemente alla residenza ed alle funzioni complementari della residenza permanente o temporanea, siccome già definite, nonché esercizi di vicinato e medie strutture di vendita secondo i dettami della legge regionale 28/99 e del D.P.R.S. 11 luglio 2000.

**Interventi consentiti.**

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia; gli elementi di nuova edificazione, demolizione e ricostruzione, ampliamento e sopraelevazione sono ammessi nel rispetto degli indici di zona.

Tutti gli interventi elencati sono ammessi con concessione edilizia (anche nei casi di recupero edilizio per lotti interclusi inferiori a  $\text{mq } 1000$ ).

Comune di Misterbianco – P.R.G. – NORME D'ATTUAZIONE.

Interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica possono realizzarsi mediante piani di recupero ex L.n. 457/78, sia pubblici che privati.

**Tipologie consentite.**

-Edifici: dovranno essere armonizzati all'impianto urbanistico esistente.

Sono consentite le formazioni di cortili, mentre sono vietate le chiostrine ed i cavedi. Sono consentite tipologia a palazzine isolate, a schiera, in linea.

-Copertura a terrazzo o a falde con tegole.

**Note particolari.**

Le opere di urbanizzazione secondaria si intendono già reperite nell'ambito del PRG.

Le opere di urbanizzazione primaria vanno dimensionate rapportandole al numero di abitanti da insediare e possono computarsi con superficie doppia rispetto a quella effettiva (1 abitante = 100 mc.).

Per i lotti interclusi con superficie da 200 a 500 mq la densità fondiaria viene fissata in 3 mc/mq mentre per i lotti con superficie da 500 a 1000 mq è consentita una volumetria massima pari a 1500 mc, qualunque sia la dimensione del lotto.

Si specifica che i lotti interclusi, con le precisazioni di cui all'ART. 48., sono quelli, liberi o parzialmente edificati, la cui area, anche se appartenente a più ditte, non sia superiore a 1000 mq e racchiusa tra due fabbricati prospicienti su strada, o su almeno tre lati delimitati da fabbricati, viabilità, servizi o limiti di Zona di P.R.G.

Le suddette superfici devono risultare da frazionamento catastale al 31/12/94.

**Figura 1 Stralcio Norme di attuazione P.R.G.C. del comune di Misterbianco (Zona ambiti urbani periferici di recente formazione B3).**



**Figura 2** Stralcio P.R.G.C. del comune di Misterbianco (Zona ambiti urbani periferici di recente formazione B3), con inquadramento immobile di interesse



ASTE  
GIUDIZIARIE®LEGENDA  
LA ZONIZZAZIONE URBANISTICAASTE  
GIUDIZIARIE®ZONA A - AMBITI URBANI DI INTERESSE STORICO O DI PARTICOLARE PREGIO  
AMBIENTALE URBANISTICO

- A1** Centro Storico
- A2** Beni storico culturali isolati
- ▣ Azienda, Bagli, Casali, Fattorie, Masserie, etc.
  - Abbeveratoi, Fontane, Gabbie, Macchine idriche, Zene, etc.
  - ✕ Cerve, Miniere-Solfare
  - ⚡ Chiesa, Cappelle
  - ⚡ Altareti, Edicole
  - ◊ Cimieri, Ossari
  - Palazzi, Ville, etc.
  - 🌳 Albero Secolare
- Beni Storico culturali isolati decretati

- A stabilimento "Muroso"
- B nuclei Acquedotti Romani in via Garibaldi
- C nuclei Acquedotti Romani in via Calabri
- D nuclei Acquedotti Romani in via Mezzogiorno
- E Fortificazione Greca ed edifici Romani in via S. Maria

ZONA B - AMBITI URBANI RESIDENZIALI TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATI DIVERSI DALLE ZONE  
TERRITORIALI OMOGENEE A.

- B1** La città consolidata
- B2** Ambiti urbani di completamento e di recente formazione
- B3** Ambiti urbani periferici di recente formazione
- B4** ERP di completamento "Belisio"

## ZONA C - AREE DI ESPANSIONE, AREE RISORSE E AREE DI RECUPERO PEREQUATE.

- Ar** Aree risorsa residenziali perequate
- PdR** Ambiti di recupero dell'edilizia spontanea recente organizzata
- Subcomparti PdR di intervento minimo
- PP** Piano Particolareggiato "Matteotti"
- PdL** Aree urbane di espansione da completare in esecuzione della previgente pianificazione

## ZONA D - AMBITI DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE

- D1** Attività produttive e commerciali consolidate
- D2** Attività produttive e artigianali consolidate
- D3** Attività produttive e commerciali consolidate ricadenti in aree di attenzione per rischio idrogeologico
- PdL\*** Piano di Lottizzazione "Serra"
- D4** Attività produttive e commerciali consolidate già approvate con decreto o titolo equivalente
- ArD** Aree perequate per attività: produttive, commerciali, distributive e della logistica di iniziativa privata
- ArD\*** Aree perequate in c.da Stiel per attività: produttive, commerciali, distributive e della logistica di iniziativa privata

## ZONA E - AMBITI RURALI

- E** Aree per le attività agricole
- Cs** Aree perequate per la residenza stagionale nell'agro
- Se** Attrezzature scolastiche esistenti
- Sp** Attrezzature scolastiche di progetto

## AREE DESTINATE ALLE ATTREZZATURE ED AI SERVIZI

- loe** Attrezzature di Interesse collettivo esistenti
- lqp** Attrezzature di Interesse collettivo di progetto
- lqpt** Attrezzature di Interesse collettivo di Piano Triennale OO.PP.
- Ve** Spazi pubblici a verde e sportivi esistenti
- Ve\*** Spazi privati a verde e sportivi esistenti
- Vp** Spazi pubblici a verde e sportivi di progetto
- Vpt** Spazi pubblici a verde e sportivi di Piano Triennale OO.PP.
- Vpc** Spazi privati a verde di pertinenza urbana
- Pe** Parcheggi esistenti
- Pe\*** Parcheggi esistenti privati
- Pp** Parcheggi di progetto
- Ppt** Parcheggi di Piano Triennale OO.PP.
- Ige** Attrezzature di Interesse generale esistenti
- H** Impianto Sanitario privato "Humanitas"
- Ds** Distributori carburante
- Ds-A** Distributori carburante e Infrastrutture Turistico-Ricettive

## SISTEMA DEL VERDE

- Pa1** Parco Urbano "Quartararo"
- Pa2** Parco Territoriale "Stiel"

**Figura 3** Legenda zone del P.R.G.C. del Comune di Misterbianco (Zona ambiti urbani periferici di recente formazione B3).

### 3.6 REGOLARITÀ URBANISTICA

#### Quesito i):

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

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica, reperita e verificata tutta la documentazione progettuale, si è provveduto al riscontro diretto con i luoghi per il seguente bene immobile:

- Bene immobile:

**Appartamento per civile abitazione al piano primo**, sito in via Simeto n. 1, Misterbianco (CT), al NCEU Foglio 8, part. 1537, sub. 9, categoria catastale A/2.

L'immobile è stato edificato entro il 31/12/1993, e successivamente regolarizzato, a seguito di istanza di sanatoria prot. n. 6999 del primo marzo 1995, con concessione edilizia in sanatoria n. 1804 del 21/01/2008.

Successivamente è stata fatta una DIA dichiarazione di inizio di attività edilizia in variante protocollata con n. 15860 del 03/04/2009, per le variazioni interne del locale al piano terra che venne diviso in due unità distinte, e per alcune variazioni interne in termini di disposizione di tramezzature e vani per le varie unità immobiliari del fabbricato, compresa quella oggetto della presente perizia.

L'intero fabbricato e quindi l'immobile di interesse sono provvisti inoltre di regolare autorizzazione di abitabilità e agibilità n. 1508 del 10/06/2010.

Tra lo stato di fatto e la planimetria progettuale presentata con DIA del 2009 per l'immobile in oggetto, si riscontrano delle leggere difformità, non particolarmente influenti sulla eventuale vendita finale, ma delle quali tenere conto per le relative attività di regolarizzazione.

Allo stato dei luoghi per come detto precedentemente è presente una veranda chiusa sul balcone (lato nord-est). Essa è realizzata con struttura in alluminio e chiusure verticali con pannelli e vetrate, i quali possono essere aperti per il ricircolo di aria. La veranda ricopre l'intera superficie del balcone. È presente una porta scorrevole che divide in due la medesima veranda.

Internamente all'immobile adibito ad appartamento non risultano variazioni.

Si segnala che nella planimetria progettuale nel vano attualmente adibito a ingresso/soggiorno e cucina è stata indicata soltanto la destinazione "ingresso-soggiorno". Ritenuto che la cucina non era indicata in altro vano e che per la destinazione dell'immobile deve essere necessariamente presente, è evidente che probabilmente non è stata indicata nella planimetria progettuale per un refuso di stampa. A ulteriore conferma di quanto detto, si segnala che nella planimetria di progetto autorizzata nella concessione edilizia in variante del 2008, antecedente all'ultima planimetria della DIA del 2009, la cucina era presente e separata dalla zona ingresso-soggiorno da un tramezzo, successivamente eliminato con l'ultima variazione presentata. Le uniche difformità riguardano pertanto la realizzazione della struttura precaria chiusa sul balcone nord-est. Nel medesimo balcone dello stesso prospetto è presente una porzione di muro, utilizzato per la chiusura della veranda stessa. Tale muro è rappresentato nella planimetria progettuale, ma non nel prospetto definitivo, nel quale è indicata solo la ringhiera di parapetto del balcone. Nella planimetria di progetto, relativamente al balcone (lato nord-ovest) non è segnalata la ringhiera che divide il medesimo balcone dal corpo scala comune di accesso alle varie unità immobiliari. Anche questo sembra un refuso di stampa, in quanto nella precedente planimetria progettuale del 2008 la ringhiera

era correttamente disegnata così come attualmente presente sui luoghi. Quanto evidenziato come difforme può essere regolarizzato con una pratica edilizia tardiva del tipo CILA per opere interne ai sensi dell'art. 20 L.R. 4/2003, con corresponsione di oneri per la costruzione (€ 25,00 al metro quadrato) e di eventuale sanzione amministrativa (generalmente non oltre € 100,00). Oltre la pratica da predisporre per l'ufficio urbanistica del comune di Misterbianco, si dovrà fare comunicazione della realizzazione della struttura precaria anche al genio civile, ai sensi dell'allegato A al DDG n. 189 del 23 aprile 2019. Una tettoia a chiusura di un balcone è difatti considerata come un intervento libero ai fini strutturali, "privo di rilevanza" ai fini della pubblica incolumità, e può essere realizzata senza autorizzazione del Genio Civile e senza deposito del progetto. La ditta dovrà comunque comunicare all'Ufficio del Genio Civile, l'inizio dei lavori, allegando contestualmente la nomina e l'accettazione del progettista e del direttore dei lavori, unitamente ad una breve descrizione delle opere da eseguire asseverata dal progettista. Il Direttore dei lavori, nel rispetto dell'art. 67 comma 8 bis, come introdotto dall'art. 3 del D.L. n° 32 del 18 aprile 2019, dopo la fine dei lavori, è tenuto a redigere una dichiarazione di regolare esecuzione, da conservare agli atti e da esibire a richiesta.

Agli oneri finora elencati per la regolarizzazione urbanistica vanno aggiunte le spese per l'incarico da conferire a un tecnico abilitato per l'istruzione delle varie pratiche (compresa quella catastale).

### Quesito j):

verifichi, inoltre, ai fini della domanda di sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6<sup>a</sup> 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 gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

Per quanto riguarda la sanabilità di opere abusive si valutano le varie ipotesi, ai sensi delle sanatorie legiferate nel corso degli anni:

- Ipotesi di sanabilità ai sensi della Sanatoria 47/85;
- Ipotesi di sanabilità ai sensi della Sanatoria 724/94;
- Ipotesi di sanabilità ai sensi della Sanatoria 326/03.

L'art. 40 comma 6 della legge 47/85 stabilisce che gli immobili trasferiti mediante procedure esecutive, laddove ne abbiano necessità, sono comunque sanabili (presentando istanza entro 120 giorni dal Decreto di trasferimento del Giudice) purché le ragioni del credito siano anteriori alla data di entrata in vigore della legge (nel caso specifico al 28.02.1985). Tale articolo può considerarsi ripreso dalle due leggi successive sul condono edilizio: la 724/94 del 23/12/1994 e la 326/03 del 24/11/2003. Le ragioni del credito ai sensi delle due nuove leggi di condono edilizio dovrebbero pertanto esistere prima del 23/12/1994 (per la 724/94) e del 24/11/2003 (per la 326/03).

Oltre le ragioni del credito, le opere abusive devono essere realizzate anteriormente al termine indicato dalla legge a cui ci si riferisce e sanabili in base a quest'ultima.

In conclusione, ai fini della valutazione della sanabilità degli abusi edilizi, occorre che si verifichino le seguenti due condizioni:

- la data delle ragioni del credito per cui si interviene deve essere antecedente alla Legge di Sanatoria di riferimento;
- la data di ultimazione dell'opera abusiva deve essere antecedente alla Legge di Sanatoria di riferimento.

Nel caso specifico l'immobile è stato realizzato entro il 31/12/1993, e per esso è stata fatta istanza di sanatoria con prot. n. 6999 dell'01/03/1995, ai sensi dell'art. 39 della Legge n. 724/1994. È stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria con n. 1804 in data 21/01/2008.

Successivamente è stata fatta una DIA dichiarazione di inizio di attività edilizia in variante protocollata con n. 15860 del 03/04/2009, per le variazioni interne del locale al piano terra che venne diviso in due unità distinte, e per alcune variazioni interne delle unità immobiliari, tra cui quella di interesse.

L'intero fabbricato e quindi l'immobile di interesse sono provvisti per come detto di regolare autorizzazione di abitabilità e agibilità n. 1508 del 10/06/2010. Le altre difformità sono di lieve entità e sono sanabili con pratiche edilizie senza bisogno di ricorrere alle leggi di sanatorie, anche perché le ragioni del credito sarebbero successive al 2003.

Per come detto, la veranda a chiusura del balcone deve essere regolarizzata tramite una CILA tardiva ai sensi dell'art. 20 L.R. 4/2003 con il pagamento di una sanzione di circa 100,00 €, e corresponsione degli oneri di costruzione (25 €/mq per la veranda chiusa sotto balcone) oltre gli oneri per l'asseveramento della pratica e trasmissione al Genio Civile di Catania.

Considerando una superficie della veranda di circa 10,65 mq, si dovrebbero corrispondere circa 270,00 €, oltre la sanzione di 100,00 €. Considerando spese varie per diritti di segreteria per il deposito al Genio Civile e per la pratica al catasto, ammontabili a non oltre 100,00 €, e spese tecniche (circa 1.000,00 – 1.500,00 €) per l'istruzione della pratica edilizia, l'asseverazione e la relazione fine lavori per il Genio civile e l'aggiornamento catastale tramite pratica DOCFA, si determina un totale spese valutabile complessivamente in circa 1.500,00 – 2.000,00 €.

Tale valore andrà decurtato al valore di stima finale dell'immobile che verrà appresso determinato.

### 3.7 DISPONIBILITÀ DEL BENE IMMOBILE

#### **Quesito 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'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD.4/REV)**.*

Al momento dell'accesso ai luoghi da parte del CTU, sul posto convenuto erano presenti i familiari del debitore esecutato, mentre quest'ultimo non ha potuto presenziare sui luoghi per motivi personali. I familiari opportunamente informati dal debitore esecutato hanno permesso l'accesso ai luoghi e l'effettuazione del sopralluogo. La madre del debitore ha sottoscritto apposito verbale attestante le attività eseguite e dichiarando che l'immobile in oggetto è utilizzato come "abitazione principale" da parte del debitore e dei propri familiari.

**4. DESCRIZIONE IMMOBILE****4.1 DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE E DELLA ZONA****Quesito I):**

*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;*

Il bene immobile oggetto di pignoramento è ubicato nel territorio di Misterbianco, in via Simeto n. 1 e fa parte di un edificio a quattro piani complessivi fuori terra (piano terra, primo, secondo e sottotetto).

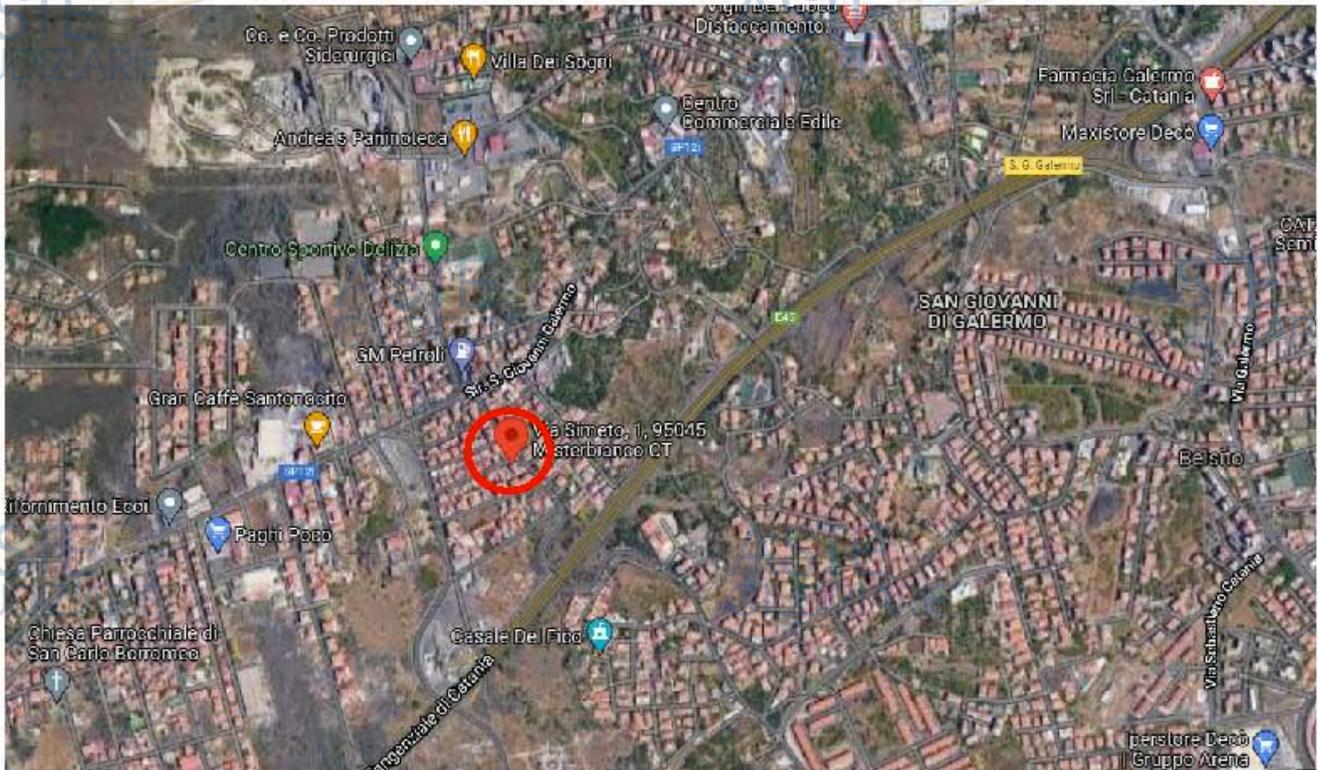
L'intero fabbricato è stato realizzato con struttura portante in conglomerato cementizio armato con travi e pilastri, solai in latero cemento e copertura a falde inclinate.

La destinazione dei piani primo, secondo e sottotetto è quella di civile abitazione, mentre al piano terra le due unità immobiliari sono destinate a botteghe.

Il bene denominato "immobile n. 1" è un appartamento per civile abitazione situato al piano primo del suddetto fabbricato.

Le immagini satellitari di seguito inserite ritraggono il fabbricato e la zona in cui esso ricade. In pochi minuti si può giungere al centro abitato di Misterbianco e San Giovanni Galermo. In circa 10-15 minuti si possono raggiungere i centri abitati di Catania, Gravina di Catania e Sant'Agata Li Battiati. Il fabbricato, situato in zona Poggio del Lupo, tra i quartieri di Lineri e Belsito, ha nelle immediate vicinanze diversi servizi primari, quali scuole, uffici, edifici pubblici, centro sportivo, edifici di culto, supermercati, negozi, attività varie, bar, ristoranti (Figura 4 e Figura 5).

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



**Figura 4 Inquadratura territoriale della zona**



**Figura 5 Particolare inquadratura territoriale della zona dove ricade il fabbricato**

L'appartamento oggetto di valutazione è accessibile dall'ingresso comune di via Simeto n. 1. Da qui per giungere all'immobile in oggetto, si deve salire attraverso la scala esterna comune fino al primo piano. L'unità immobiliare in oggetto è quella di sinistra osservando il prospetto principale di via Simeto, e fa ad angolo con via Poggio del Lupo (lato nord-est).

L'intero fabbricato, per come detto, è stato realizzato con struttura portante in conglomerato cementizio armato con travi e pilastri, solai in latero cemento e copertura a falde inclinate. Il

collegamento ai piani avviene dunque tramite scala esterna comune, anch'essa in cemento armato, rifinita con pietra bianca e opportunamente parapettata con una ringhiera in ferro.

Per quanto attiene l'appartamento, le pareti perimetrali (tamponature) sono realizzate in laterizio a doppio filare con interposta camera d'aria, per uno spessore totale di circa 30 cm, mentre le pareti divisorie interne (tramezzi) hanno spessore di circa 10 cm. Le pareti risultano strutturalmente in buono stato di conservazione. Gli infissi esterni sono in alluminio del tipo a veneziana con finitura color marrone. La pavimentazione dei balconi e della veranda è stata realizzata con mattonelline quadrate in cotto e queste risultano in buono stato, e lo stesso dicasi per la fascia in pietra bianca. Attorno le porte esterne è stata applicata a giro la pietra bianca, e la stessa è stata riproposta sulle tamponature esterne agli angoli del fabbricato. La ringhiera dei balconi che funge da parapetto è in ferro, con tinteggiatura rossiccia. Essa è continua nel balcone del lato nord-est, mentre dal lato nord-ovest è alternata con tre pilastri ornamentali rivestiti in mattoncini e con pietra bianca a coronamento. Internamente gli infissi sono in buono stato di conservazione, così come le finiture dei tramezzi, la pavimentazione dei vani e i rivestimenti. Sul balcone nord-est, si uniscono entrambe le tipologie di tinteggiatura della facciata, nello specifico la parete che divide la cucina dall'esterno e quella perimetrale dal lato sud-est sono di color rosa antico, mentre la parete che divide i vani letto 1 e 2 e il w.c., dal medesimo balcone è di color giallo.

Gli intonaci e gli stati di finitura delle pareti sia interne che esterne sono del tipo tradizionale e in buono stato di conservazione. Lo strato colorato della facciata esterna prospiciente via Simeto è giallo, mentre nel prospetto nord-est è rosa antico, così come i frontalini, il timpano di copertura del piano sottotetto e il corpo scala comune.

L'immobile internamente è così composto:

- Cucina e ingresso-soggiorno (circa 26,40 mq);
- vano letto 1 (circa 15,84 mq);
- vano letto 2 (circa 10,09 mq);
- Disimpegno/corridoio (circa 5,62 mq);
- W.C. (circa 6,26 mq);
- Ripostiglio (circa 3,60 mq);
- Veranda (circa 10,63 mq);
- Balcone (circa 7,14 mq)

La superficie utile netta dell'unità in esame risulta essere di circa 86 mq, comprese le aree esterne. La superficie commerciale totale è circa 85 mq, ottenuta ragguagliando le superfici esterne con gli opportuni coefficienti, e prendendo in considerazione le tamponature esterne per intero o a metà se comunicanti con altre unità immobiliari, come meglio dettagliato al successivo paragrafo 4.2.

L'unità immobiliare risulta dotata di tutti gli impianti convenzionali (elettrico, idrico e di riscaldamento, antintrusione). L'impianto di riscaldamento è stato tuttavia solo predisposto, in quanto per come dichiarato non è passante dalla zona il gas metano di città. Gli altri impianti risultavano funzionanti.

L'acqua calda sanitaria (ACS) è garantita da un boiler elettrico posto nella veranda.

Gli impianti sono stati realizzati all'epoca di costruzione dell'immobile, e per come riportato nel certificato di abitabilità n. 1508 del 10/06/2010, rispettano le norme CEI e la Legge 46/90 "Norme per la sicurezza degli impianti".

L'immobile complessivamente si presenta in buone condizioni di conservazione e non abbisogna di particolari e urgenti interventi di manutenzione.

I rapporti aeroilluminanti degli ambienti interni risultano essere rispettati.

Per le foto interne ed esterne di dettaglio, si rimanda alla documentazione fotografica riportata all'allegato 5.

**4.2 CONSISTENZA COMMERCIALE**

Per determinazione della superficie lorda ci si è avvalsi dei coefficienti di ragguglio per computare le misure, indicati nel D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo" ed in particolare all'allegato C "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria".

La superficie commerciale è stata pertanto determinata con un arrotondamento al metro quadrato, sulla base delle seguenti indicazioni:

DPR 138/98 - Allegato C  
NORME TECNICHE PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CATASTALE  
DELLE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE ORDINARIA (GRUPPI R, P, T).

*Criteri generali*

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

*Criteri per i gruppi "R" e "P"*

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:
  - a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
  - b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;
  - c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;
  - d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

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

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

*Criteri per il gruppo "T"*

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale e' data dalla somma:

a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;

b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:

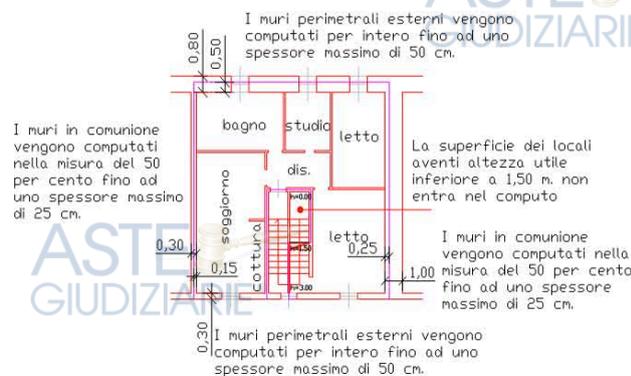
del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);

del 25 per cento se non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.



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

Tabella 3 Consistenza commerciale appartamento

Tipologia	Destinazione	Superficie (mq)	Coefficiente di ragguglio (in base alle percentuali del D.P.R. 138/1998)	Superficie commerciale (mq)	Stato immobile (manutenzioni e finiture interne ed esterne)
P. PRIMO	Ripostiglio	4,46	1,00	4,46	Buono
	Letto 1	18,70	1,00	18,70	Buono
	Corridoio/disimpegno	6,68	1,00	6,68	Buono
	Letto 2	11,42	1,00	11,42	Buono
	W.C.	7,02	1,00	7,02	Buono
	Cucina/soggiorno	31,03	1,00	31,03	Buono
ESTERNO	Balcone	7,14	0,30 fino a 25 mq, 0,10 per la quota eccedente	2,14	Buono
	Veranda	10,63	0,30 fino a 25 mq, 0,10 per la quota eccedente	3,19	Buono
<b>TOTALE</b>				<b>84,64*</b>	

\*Superficie commerciale arrotondata a 85,00 mq, comprese parti esterne.

## PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE IMMOBILI

## 5. SCOPO DELLA STIMA IMMOBILIARE

**Quesito m):**

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

Lo scopo della presente attività estimativa è quello di stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile. Tale stima viene effettuata a partire dalle seguenti considerazioni generali:

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

**6. CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA**

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

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

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

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

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

**7. FONTI DOCUMENTALI**

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

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

**8. CENNI SULLA CONGIUNTURA DEL MERCATO IMMOBILIARE**

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

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

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

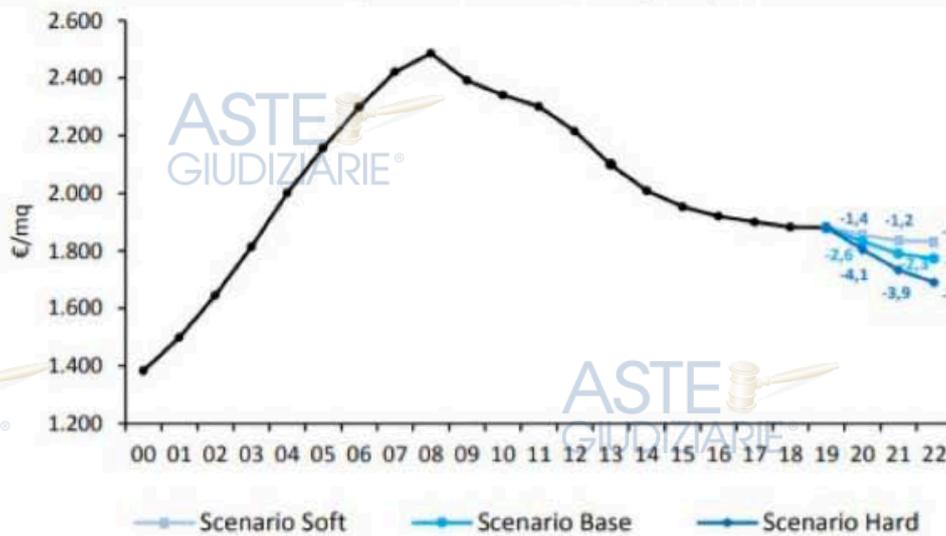
Altro fattore straordinario di questo periodo è rappresentato dall'emergenza sanitaria dovuta alla pandemia da Coronavirus anche nota come Covid-19, che comporta inevitabilmente una forte ripercussione sul settore immobiliare. L'Osservatorio Nomisma (già in parte lo aveva fatto a marzo) nel "II Osservatorio sul Mercato Immobiliare – luglio 2020" presentato il 22 luglio, sottolinea che l'analisi congiunturale del mercato immobiliare a luglio 2020 non può prescindere da una contestualizzazione nello scenario economico di famiglie e imprese colpite duramente dall'emergenza sanitaria dovuta alla pandemia da Coronavirus.

Il fatto è che, da una parte, la crisi economica tende a indebolire buona parte della domanda di immobili, dall'altro lato, proprio per via della recessione in arrivo, gli istituti di credito saranno costretti a irrigidire i criteri di erogazione dei prestiti per non incorrere nuovamente in un eccesso di inadempienze come già avvenuto in occasione della precedente crisi del 2008-2009.

In questo contesto, Nomisma prevede una massiccia contrazione dei mutui per l'acquisto di immobili, che andrà a consolidarsi nella seconda metà del 2020. Nello scenario base, la stima è di un crollo del 18% delle erogazioni di nuovi mutui per l'acquisto di immobili nel 2020 (-12,6% nello scenario soft e -24,3% in quello hard). Nel 2021 si sta verificando un nuovo crollo a doppia cifra, pari all'11,5%, mentre per il 2022 si stima una ripresa del 6,4 per cento. La mancata concessione di

mutui potrà comportare secondo gli studi statistici Nomisma nello scenario "base" una contrazione media annua dei prezzi medi del 2,6%, che potrebbe salire al -4,1% nell'ipotesi più drastica e scendere al -1,4% in quella più rosea (Figura 6).

Prezzi medi delle abitazioni e previsioni 2020-2022 (€/mq e variazioni % annue)



Fonte: Nomisma

**Figura 6 Andamento prezzi medi scenario post lockdown per Coronavirus**

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

**9. DETERMINAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA**

Nel seguente paragrafo verrà stimato l'immobile, a partire da un procedimento diretto e sintetico basato sul metodo del confronto.

Successivamente si procederà alla stima dello stesso con un procedimento indiretto - analitico basato sulla capitalizzazione dei redditi.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

**9.1 STIMA IMMOBILE (Procedimento diretto - sintetico basato sul metodo del confronto)****Analisi di mercato: (Appartamento per civile abitazione)****Offerte di vendita**

Si rilevano diverse inserzioni di vendita tra vari siti di agenzie immobiliari. Tali inserzioni per essere quanto più significative possibili sono state considerate per simili tipologie di fabbricati ricadenti nella medesima zona del territorio di Misterbianco (Tabella 4).

**Tabella 4 Immobili in vendita**

IMMOBILI COMPARABILI IN VENDITA / VENDUTI / STIMATI						
N. immobile	Tipologia	Localizzazione	Stato manutentivo	Prezzo d'offerta (€)	Superficie (mq)	Prezzo unitario (€/mq)
1	Appartamento	via Piave 8, Misterbianco	buono	120.000,00	130	923,08
2	Appartamento	via Alcantara Misterbianco	ottimo	123.000,00	70	1.757,14
3	Appartamento	via Alcantara Misterbianco	buono	90.000,00	70	1.285,71
4	Appartamento	Strada San Giovanni Galermo, Misterbianco	buono	160.000,00	140	1.142,86
5	Appartamento	via Vesuvio, Misterbianco	ottimo	135.000,00	85	1.588,24
6	Appartamento	via Vesuvio, Misterbianco	ottimo	135.000,00	80	1.687,50
7	Appartamento	via Primo Camera 8, Misterbianco	buono	79.000,00	75	1.053,33
8	Appartamento	via Stromboli 14, Misterbianco	ottimo	165.000,00	100	1.650,00
9	Appartamento	via Alcantara Misterbianco	ottimo	118.000,00	70	1.685,71
10	Appartamento	via Salso, Misterbianco	buono	85.000,00	97	876,29
11	Appartamento	Strada San Giovanni Galermo, Misterbianco	buono	178.000,00	130	1.369,23
12	Appartamento	Strada San Giovanni Galermo, Misterbianco	buono	125.000,00	98	1.275,51
13	Appartamento	via Poggio del Lupo, Misterbianco	buono	90.000,00	70	1.285,71
14	Appartamento	via Salso, Misterbianco	buono	120.000,00	146	821,92
15	Appartamento	via Simeto, Misterbianco	ottimo	125.000,00	80	1.562,50
16	Appartamento	via Simeto, Misterbianco	ottimo	115.000,00	80	1.437,50
<b>Valore unitario medio</b>						1.337,64
<b>Valore finale ragguagliato con alea di contrattazione (16%)</b>						1.123,62

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

Nel caso specifico per tali abitazioni usate di tipologia simile all'immobile di riferimento, si può considerare un'alea di contrattazione variabile intorno al 16%.

### Banca data delle quotazioni immobiliari

Dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI), è possibile visualizzare dei valori di mercato per il secondo semestre dell'anno solare 2020. Tali valori pubblicati dall'OMI dell'Agenzia del Territorio sono riportati in Figura 7.

**Figura 7 Valori mercato immobiliare zona immobile di interesse, Misterbianco  
(Banca dati delle quotazioni immobiliari - OMI 2020, II semestre)**

Valori OMI 2020/2			
Comune	MISTERBIANCO		
Zona OMI	E1/Suburbana/LINERI - POGGIO LUPO - BELSITO		
Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	800	1.200
Abitazioni di tipo economico	Normale	700	950
Autorimesse	Normale	550	800
Box	Normale	750	1.050
Laboratori	Normale	650	1.050
Magazzini	Normale	400	650
Negozi	Ottimo	1.000	1.600
Ville e villini	Normale	950	1.400

Dalle pubblicazioni OMI, deriva un valore massimo  $V_{MAX} = 1.200,00 \text{ €/mq}$ , ed un valore minimo  $V_{MIN} = 800,00 \text{ €/mq}$ . I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto le quotazioni non si riferiscono ad immobili di particolare pregio o degrado, o con caratteristiche comunque non ordinarie rispetto la tipologia edilizia della zona.

### Agenzie immobiliari

Dalle indagini eseguite presso alcune agenzie immobiliari, per gli immobili della zona si è risaliti ad un valore di mercato compreso tra  $1.100,00 \text{ €/mq}$  e  $1.350,00 \text{ €/mq}$ .

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

$$V_m = \frac{(1.123,62 + 800,00 + 1.200,00 + 1.100,00 + 1.350,00) \frac{\text{€}}{\text{mq}}}{5} = 1.114,72 \frac{\text{€}}{\text{mq}}$$

**Determinazione del valore unitario dell'immobile:**

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

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

con:

- $V_{mp} = V_m * K_{glob} = \text{Valore medio ponderato con coefficiente di merito}$
- $V_m = \text{Valore medio ricavato da indagini di mercato}$
- $K_{glob} = \text{Coefficiente di merito ricavato da coefficienti correttivi}$

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

- parametro zonale, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile da una serie di caratteristiche quali l'ubicazione, l'utenza, la posizione;
- parametro costruttivo, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile dalle caratteristiche strutturali, di finitura, dall'impiantistica e dalla vetustà della stessa;
- parametro funzionale, inteso nel senso della fruizione degli spazi interni ed esterni dell'immobile;
- parametro di trasformazione, inteso nel senso di una potenzialità d'uso diversa;
- parametro urbanistico, inteso nel senso del rispetto della normativa vigente;
- parametro di parcheggio e viabilità, inteso nel senso di accessibilità all'immobile;
- parametro giuridico, inteso come adeguamento alle leggi 46/90 (impianti tecnici) e D.M. 37/08, L. 64, (costruzione in zone sismiche), rispondenza catastale dello stato di fatto, leggi 1150/42 e 10/78 (licenze e concessioni edilizie) L.R. 37/85 e L. 47/85, L. 494/96 e D.lgs. 626/94;
- parametro conservativo e manutentivo, inteso come parametro di riferimento alla data di costruzione, allo stato di conservazione dello stesso, ai processi di carbonatazione delle armature ferrose, alle infiltrazioni di umidità ed alla risalita di questa;
- parametro tecnologico, inteso nel senso di qualificazione conferita all'immobile dalle utenze tecnologiche, alcune delle quali all'avanguardia, altre nella media.

Tabella 5 Coefficienti correttivi

COEFFICIENTI CORRETTIVI (APPARTAMENTO)	
<p><b>Comparazione di parametri zonali Kz</b> L'ubicazione zonale, l'aereazione, la luminosità, la funzionalità della rete viaria, sono ritenute buone. Le potenzialità dei servizi sono soddisfacenti. Tali caratteristiche, comparate ad un immobile medio ideale di riferimento, possono essere definite con l'applicazione di un coefficiente incrementale pari a:</p>	<b>Kz = 1,00</b>
<p><b>Comparazione di parametri costruttivi Kc0</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• muratura portante coeff. 1,00;</li> <li>• telaio in calcestruzzo armato coeff. 0,90;</li> <li>• telaio in acciaio coeff. 1,10;</li> <li>• mista coeff. 0,70;</li> <li>• pannelli prefabbricati coeff. 1,00.</li> </ul> <p><b>Strutturale Kc1:</b> sono assenti lesioni e fessurazioni significative delle componenti strutturali.</p> <p><b>Di finitura Kc2:</b> finiture interne ed esterne ordinarie, in buone condizioni.</p> <p><b>Impiantistico Kc3:</b> impianto elettrico, idrico e riscaldamento presenti e adeguati alla norma 46/90. L'impianto di riscaldamento è predisposto, ma non è alimentato.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Vetusta' fisica Kc4:</b></li> <li>• Fabbricato &lt; di 6 anni coeff. 1,10</li> <li>• Fabbricato da 6 a 20 anni coeff. 1,00</li> <li>• Fabbricato da 21 a 50 anni coeff. 0,90</li> <li>• Fabbricato &gt; di 50 anni coeff. 0,50</li> </ul>	<b>Kc0 = 0,90</b> <b>Kc1 = 1,00</b> <b>Kc2 = 1,00</b> <b>Kc3 = 1,00</b> <b>Kc4 = 1,00</b>
<p><b>Comparazione di parametri funzionali Kf</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ottime coeff. 1,00</li> <li>• Buone coeff. 0,95</li> <li>• Mediocri coeff. 0,80</li> <li>• Scadenti coeff. 0,70</li> </ul> <p>In termini di razionale fruizione dell'immobile, considerata la tipologia distributiva interna (le dimensioni, la consistenza, la posizione), si considera un coefficiente pari a:</p>	<b>Kf = 1,00</b>
<p><b>Comparazione di parametri di trasformazione Kt</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Totale coeff. 1,00</li> <li>• Parziale coeff. 0,90</li> <li>• Nulla coeff. 0,80</li> </ul> <p>L'immobile è ben utilizzato.</p>	<b>Kt = 1,00</b>
<p><b>Comparazione di parametri urbanistici Kurb</b> Definito dalla tipologia zonale consentita dalle Norme tecniche di Attuazione del P.R.G.C., detto insieme di caratteristiche, in termini di comparazione a quelle connotanti un immobile</p>	<b>Kurb = 1,00</b>

COEFFICIENTI CORRETTIVI (APPARTAMENTO)	
ideale di riferimento medio, può essere definito con applicazione di un coefficiente pari a:	
<b>Comparazione caratteristiche intrinseche ed estrinseche di accessibilità (viabilità, comodità di parcheggio, fruibilità della zona, etc.) Kacc</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ottime coeff. 1,10</li> <li>• Medie coeff. 1,00</li> <li>• Mediocri coeff. 0,90</li> <li>• Scadenti coeff. 0,60</li> </ul> Caratteristiche intrinseche ed estrinseche medie.	<b>Kacc = 1,00</b>
<b>Comparazione del parametro giuridico Kgiur</b> Tenuto quindi conto che l'immobile ricade all'interno di un fabbricato con diverse unità immobiliari: <ul style="list-style-type: none"> <li>• È provvisto di concessione edilizia in sanatoria n. 1804 del 21/01/2008;</li> <li>• È provvisto di DIA dichiarazione di inizio di attività edilizia in variante n. 15860 del 03/04/2009;</li> <li>• È provvista di regolare autorizzazione di abitabilità e agibilità n. 1508 del 10/06/2010;</li> </ul>	<b>Kgiur = 1,05</b>
<b>Comparazione di parametri conservativi e manutentivi Kcm</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ottimo coeff. 1,10</li> <li>• Medie coeff. 1,00</li> <li>• Mediocri coeff. 0,90</li> <li>• Scadenti coeff. 0,80</li> </ul> Tenendo conto dello stato generale di conservazione e manutenzione sia dell'esterno che dell'interno si considera un coefficiente pari a:	<b>Kcm = 1,00</b>
<b>Comparazione del parametro tecnologico Ktecn</b> Il parametro in esame è definito riferendosi alla comparazione con un immobile medio ideale di riferimento della zona. Coefficiente pari a:	<b>Ktecn = 1,00</b>
<b>Coefficiente di merito Kglob</b> Dal prodotto dei valori riferiti ai coefficienti su riportati scaturisce il coefficiente di merito <b>Kglob</b> dell'immobile che costituisce termine di <b>comparazione globale</b> delle caratteristiche dell'immobile in esame con quello di un immobile simile, dotato di qualità identificabili in termini di <b>media statistica</b> ed assunto quale riferimento <b>ideale</b> . $K_{glob} = K_z * K_{c0} * K_{c1} * K_{c2} * K_{c3} * K_{c4} * K_f * K_t * K_{urb} * K_{acc} * K_{giur} * K_{cm} * K_{tecn}$	<b>Kglob = 0,95</b>

L'analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'appartamento, hanno portato alla determinazione di un coefficiente  $K_{glob} = 0,95$  per cui si ha:

- Valore medio unitario:

$$V_m = 1.114,72 \frac{\text{€}}{mq}$$

- Valore medio unitario ponderato

$$V_{mp} = V_m * K_{glob} = 1.114,72 \frac{\text{€}}{mq} * 0,95 = 1.058,99 \frac{\text{€}}{mq}$$

Tenuto conto dello scenario del mercato immobiliare attuale, considerando quanto espresso nei capitoli precedenti sull'andamento attuale dei prezzi del mercato in generale e territoriale, soprattutto nel periodo post lockdown dovuto all'emergenza sanitaria per la pandemia da Coronavirus (Covid-19), e considerate le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado di finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, anche rispetto agli immobili simili nella zona, si ritiene congruo adottare, per la stima sintetica dell'immobile, il valore medio ponderato prima determinato.

Né deriva pertanto che il valore finale di stima sintetica dell'immobile è:

$$V_{finale} = V_{mp} * mq = 1.058,99 \frac{\text{€}}{mq} * 85 mq = 90.013,92 \text{€}$$

## 9.2 STIMA IMMOBILE (Procedimento indiretto - analitico basato sul metodo della capitalizzazione dei redditi)

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

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

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

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

### Appartamento:

Di seguito (Figura 8) viene riportata la tabella con i valori di locazione minimi e massimi relativi ai beni immobili situati nella zona in esame, forniti da fonti indirette (*Agenzia del Territorio*).

**Figura 8 Valori mercato immobiliare zona immobile di interesse, Misterbianco (Banca dati delle quotazioni immobiliari - OMI 2020, II semestre)**

#### Valori OMI 2020/2

<b>Comune</b>	MISTERBIANCO
<b>Zona OMI</b>	E1/Suburbana/LINERI - POGGIO LUPO - BELSITO

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	2,7	4,0
Abitazioni di tipo economico	Normale	2,4	3,3
Autorimesse	Normale	2,3	3,3
Box	Normale	3,1	4,4
Laboratori	Normale	3,3	5,3
Magazzini	Normale	1,9	3,1
Negozi	Ottimo	6,4	10,2
Ville e villini	Normale	3,3	4,8

Mediando con i valori reperiti dalle fonti dirette, quali i dati provenienti dalle inserzioni immobiliari e dalle Agenzie Immobiliari, si sceglie un valore di locazione di 3,72 €/mq per mese. Da questi valori è stato possibile desumere il valore del reddito lordo ordinario dispiegato dall'immobile, considerando il valore medio tra i canoni di locazione (*mensili*) e successivamente moltiplicandolo dodici volte per ottenere il reddito annuale lordo.

#### Reddito lordo mensile:

$$R_{lm} = V_{locaz.med.} * mq = 3,72 \frac{\text{€}}{mq * mese} * 85,00 mq = 316,20 \frac{\text{€}}{mese}$$

#### Reddito lordo annuale:

$$R_{la} = R_{lm} * N.mesi = 316,20 \frac{\text{€}}{mese} * 12 mesi = 3.794,40 \text{ €}$$

Per quanto riguarda il calcolo delle spese in detrazione si è fatto riferimento a qualche percentuale suggerita da Almerico Realfonzo (Teoria e metodo dell'estimo urbano, 1996). Le spese in detrazione hanno un'incidenza variabile intorno al 30%.

**Tabella 6 Spese in detrazione**

SPESE IN DETRAZIONE	
Manutenzione	4,0 %
Servizi	1,0 %
Inesigibilità	1,0 %
Assicurazioni	0,5 %
Ammortamento	1,0 %
Amministrazione	0,5 %
Imposte	22 %
<b>TOTALE</b>	<b>30,0 %</b>

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

$$R_{nm} = R_{lm} - (R_{lm} * 0,30) = 221,34 \frac{\text{€}}{mese}$$

$$R_{na} = R_{nm} * N.mesi = 221,34 \frac{\text{€}}{mese} * 12 mesi = 2.656,08 \text{ €}$$

#### Stima del saggio di capitalizzazione

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

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

CARATTERISTICHE CHE INTERVENGONO SULLA DEFINIZIONE DELLO SPECIFICO SAGGIO	% PROPOSTE	% AGGIUNTE	% DETRAZIONI	MOTIVAZIONI
<b>Caratteristiche posizionali estrinseche</b>				
Centralità dell'immobile e rispetto al centro urbano Livello di collegamento e dei servizi	± 0,22 %	+ 0,00 %	- 0,18 %	Immobile in zona Poggio Lupo Misterbianco, nelle vicinanze di vie e piazze principali e servito dal trasporto pubblico (FCE linea blu).
Presenza di attrezzature collettive	± 0,28 %	+ 0,00 %	- 0,22 %	Presenza di attrezzature nelle immediate vicinanze.
Qualificazione dell'ambiente esterno, idoneità insediativa e previsioni di miglioramenti ambiente	± 0,18 %	+ 0,00 %	- 0,09 %	Mediamente buono l'ambiente esterno, l'idoneità insediativa e le previsioni di miglioramenti dell'ambiente
Livello di inquinamento ambientale	± 0,80 %	+ 0,00 %	- 0,00 %	L'immobile è in una zona centrale, sufficiente il livello di inquinamento ambientale e di spazi a verde.
Disponibilità di spazi pubblici utilizzati a parcheggio	± 0,60 %	+ 0,00 %	- 0,30 %	Buona possibilità di spazi pubblici utilizzabili a parcheggio.
<b>Caratteristiche posizionali intrinseche</b>				
Caratteristica di panoramicità	± 0,36 %	+ 0,00 %	- 0,00 %	L'immobile in oggetto ha sufficiente panoramicità.
Caratteristiche di prospicienza e luminosità	± 0,20 %	+ 0,00 %	- 0,00 %	L'immobile in oggetto ha sufficienti caratteristiche di prospicienza e luminosità.

CARATTERISTICHE CHE INTERVENGONO SULLA DEFINIZIONE DELLO SPECIFICO SAGGIO	% PROPOSTE	% AGGIUNTE	% DETRAZIONI	MOTIVAZIONI
Quota rispetto al piano stradale	± 0,08 %	+ 0,04 %	- 0,00 %	L'immobile è un appartamento sito al piano primo.
Dimensioni subordinate o superordinate e spazi coperti o scoperti	± 0,06 %	+ 0,00 %	- 0,06 %	Ottima presenza di superfici accessorie (veranda da regolarizzarsi).
<b>Caratteristiche intrinseche</b>				
Grado di rifinitura interna ed esterna Livello tecnologico e di efficienza dei servizi	± 0,16 %	+ 0,00 %	- 0,08 %	Grado di rifinitura interna ed esterna buono e livello tecnologico sufficiente per la destinazione dell'immobile.
Necessità di manutenzione ordin. e straord.	± 0,12 %	+ 0,00 %	- 0,07 %	Stato di conservazione interno ed esterno buono
Sicurezza strutturale, età dell'edificio	± 0,10 %	+ 0,00 %	- 0,03 %	Immobile edificato entro il 31/12/1993, recentemente ristrutturato e/o in buone condizioni di manutenzione.
Eventuale possibilità di dilazione nei pagamenti e Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	± 0,10 %	+ 0,00 %	- 0,02 %	Soluzioni perseguibili per superfici da 80 a 90 mq.
<b>TOTALE</b>		<b>+ 0,04 %</b>	<b>- 1,05 %</b>	

Tali aggiustamenti tengono conto delle particolari caratteristiche dell'immobile da stimare. Partendo da un saggio medio  $r_m = 3,50\%$ , otteniamo:  $r_m = 3,50\% + 0,04\% - 1,05\% = 2,49\%$ .

Il valore dell'immobile per capitalizzazione risulta essere:

$$V = \frac{R_{na}}{r_m} = \frac{2.656,08 \text{ €}}{2,49 \%} = 106.669,88 \text{ €}$$

42

**10. FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA**

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

**Tabella 8 Quadro del giudizio di stima finale appartamento**

QUADRO RIASSUNTIVO GIUDIZIO DI STIMA						
Bene	Stima per comparazione	Stima per capitalizzazione	Valore di stima medio	Riduzione 15% per vizi	Oneri per regolarizz.	Valore di Stima finale arrotondato
1	90.013,92 €	106.669,88 €	98.341,90 €	83.590,62 €	2.000,00 €	81.590,62 €
<b>TOTALE (V<sub>tot</sub>) arrotondato</b>						<b>82.000,00 €</b>

- La riduzione del 15% per vizi occulti, (di cui tenere conto come riportato nel “quesito m” del mandato di nomina), comprenderebbe eventuali situazioni non note allo scrivente, (oneri, spese condominiali non saldate, spese di manutenzioni straordinarie necessarie per qualsivoglia non funzionamento di impianti o per problematiche varie di qualsiasi natura, eventuali vincoli sulla proprietà, eventuali oneri aggiuntivi per integrazioni/variazioni), e per le quali potrebbe esserci una riduzione del valore di mercato finale.
- Gli oneri per le pratiche da istruire al fine di regolarizzare le difformità presenti sono stimabili complessivamente in circa 1.500,00 – 2.000,00 €, (si veda dettaglio al paragrafo 3.6, quesito j).

**11. PIANO DI VENDITA****Quesito 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;*

L'unità immobiliare identificata come appartamento è stata edificata con destinazione di civile abitazione, ed è situata al piano primo di un fabbricato con quattro piani complessivi fuori terra (piano terra, primo, secondo e sottotetto), in via Simeto n. 1 angolo via Poggio del Lupo, Misterbianco. L'appartamento consta di quattro vani catastali ed è confinante a nord-ovest con corpo scala e via Simeto, a sud-est e a sud-ovest con altre proprietà di terzi.

Per l'eventuale vendita dello stesso si suggerisce una tipologia di vendita in unico lotto.

Il bene risulta di proprietà del debitore esecutato, e allo stesso è pervenuto in piena proprietà con stato civile celibe, tramite atto di vendita del 16/11/2009 a rogito del Notaio Francesco Mazzullo, rep. n. 29474/15483 da potere della società con sede in cod.fisc.

L'atto è stato successivamente trascritto il 25/11/2009 ai n.ri 63018/40747.

Si segnala, secondo quanto appreso durante l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Misterbianco, che il progetto cartaceo in originale (riguardante tutto il fabbricato di via Simeto) non è presente presso gli archivi comunali in quanto lo stesso è stato sottoposto a sequestro in data 18/02/2019 da parte del Nucleo Investigativo Carabinieri di Catania per conto della Procura della Repubblica - Tribunale di Catania - Direzione Distrettuale Antimafia.

L'immobile in oggetto non è più di proprietà della precedente ditta costruttrice.

La verifica con la documentazione progettuale è stata tuttavia eseguita ricevendo copia dei file digitali opportunamente scansionati dall'ufficio Tecnico del comune di Misterbianco e presso il quale sono custoditi.

**LOCALIZZAZIONE:**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata nel territorio di Misterbianco, in via Simeto n. 1. La destinazione dell'immobile da P.R.G.C. vigente è zona B3 ambiti urbani periferici di recente formazione. Le norme speciali per tale zona sono indicate all'articolo 51 delle Norme di Attuazione al P.R.G.C. del comune di Misterbianco.

**DESCRIZIONE:**

Per la descrizione dettagliata dell'immobile si rimanda al capitolo 4, paragrafo 4.1, con risposta al "quesito 1".

Sinteticamente si può riportare quanto segue:

Il bene immobile oggetto di pignoramento è ubicato nel territorio di Misterbianco, in via Simeto n. 1, e fa parte di un edificio a quattro piani complessivi fuori terra (piano terra, primo, secondo e sottotetto).

La destinazione dei piani primo, secondo e sottotetto è quella di civile abitazione, mentre al piano terra le due unità immobiliari sono destinate a botteghe.

Il bene denominato "immobile n. 1" è un appartamento per civile abitazione situato al piano primo del suddetto fabbricato.

In pochi minuti si può giungere al centro abitato di Misterbianco e San Giovanni Galermo. In circa 10-15 minuti si possono raggiungere i centri abitati di Catania, Gravina di Catania e Sant'Agata Li Battiati. Il fabbricato, situato in zona Poggio del Lupo, Misterbianco, tra Lineri e Belsito, ha nelle immediate vicinanze diversi servizi primari, quali scuole, uffici, edifici pubblici, centro sportivo, edifici di culto, supermercati, negozi, attività varie, bar, ristoranti.

L'immobile internamente è così composto:

- Cucina e ingresso-soggiorno (circa 26,40 mq);
- vano letto 1 (circa 15,84 mq);
- vano letto 2 (circa 10,09 mq);
- Disimpegno/corridoio (circa 5,62 mq);
- W.C. (circa 6,26 mq);
- Ripostiglio (circa 3,60 mq);
- Veranda (circa 10,63 mq);
- Balcone (circa 7,14 mq)

La superficie utile netta dell'unità in esame risulta essere di circa 86 mq, comprese le aree esterne. La superficie commerciale totale è circa 85 mq, ottenuta ragguagliando le superfici esterne con gli opportuni coefficienti, e prendendo in considerazione le tamponature esterne per intero o a metà se comunicanti con altre unità immobiliari.

CONSISTENZA:

L'intero fabbricato è stato realizzato con struttura portante in conglomerato cementizio armato con travi e pilastri, solai in latero cemento e copertura a falde inclinate. Il collegamento ai piani avviene dunque tramite scala esterna comune, anch'essa in cemento armato, rifinita con pietra bianca e opportunamente parapettata con una ringhiera in ferro.

Per quanto attiene l'appartamento, le pareti perimetrali (tamponature) sono realizzate in laterizio a doppio filare con interposta camera d'aria, per uno spessore totale di circa 30 cm, mentre le pareti divisorie interne (tramezzi) hanno spessore di circa 10 cm. Le pareti risultano strutturalmente in buono stato di conservazione. Gli infissi esterni sono in alluminio del tipo a veneziana con finitura color marrone. La pavimentazione dei balconi e della veranda è stata realizzata con mattonelline quadrate in cotto e queste risultano in buono stato, e lo stesso di casi per la fascia in pietra bianca. Attorno le porte esterne è stata applicata a giro la pietra bianca, e la stessa è stata riproposta sulle tamponature esterne agli angoli del fabbricato. La ringhiera dei balconi che funge da parapetto è in ferro, con tinteggiatura rossiccia. Essa è continua nel balcone del lato nord-est, mentre dal lato nord-ovest è alternata con tre pilastri ornamentali rivestiti in mattoncini e con pietra bianca a coronamento. Internamente gli infissi sono in buono stato di conservazione, così come le finiture dei tramezzi, la pavimentazione dei vani e i rivestimenti. Sul balcone nord-est, si uniscono entrambe le tipologie di colore della facciata, nello specifico la parete che divide la cucina dall'esterno e quella perimetrale dal lato sud-est sono di color rosa antico, mentre la parete che divide i vani letto 1 e 2 e il w.c. dal medesimo balcone è di color giallo.

Gli intonaci e gli stati di finitura delle pareti sia interne che esterne sono del tipo tradizionale e in buono stato di conservazione. Lo strato colorato della facciata esterna prospiciente via Simeto è giallo, mentre nel prospetto nord-est è rosa antico, così come i frontalini, il timpano di copertura del piano sottotetto e il corpo scala comune.

L'unità immobiliare risulta dotata di tutti gli impianti convenzionali (elettrico, idrico e di riscaldamento, antintrusione). L'impianto di riscaldamento è stato tuttavia solo predisposto, in quanto per come dichiarato non è passante dalla zona il gas metano di città. Gli altri impianti risultavano funzionanti.

L'acqua calda sanitaria (ACS) è garantita da un boiler elettrico posto nella veranda.

Gli impianti sono stati realizzati all'epoca di costruzione dell'immobile, e per come riportato nel certificato di abitabilità n. 1508 del 10/06/2010, rispettano le norme CEI e la Legge 46/90 "Norme per la sicurezza degli impianti".

I rapporti aeroilluminanti degli ambienti interni risultano essere rispettati.

**IDENTIFICATIVO CATASTALE**

Si riporta l'identificativo catastale del bene immobile oggetto di pignoramento:

- Appartamento per civile abitazione al piano primo, sito in via Simeto n. 1, Misterbianco (CT), al NCEU Foglio 8, part. 1537, sub. 9, categoria catastale A/2.

**CONFORMITÀ**

Per la conformità dell'immobile si riepiloga quanto segue:

L'immobile è stato edificato entro il 31/12/1993, e successivamente regolarizzato, a seguito di istanza di sanatoria prot. n. 6999 del primo marzo 1995, con concessione edilizia in sanatoria n. 1804 del 21/01/2008.

Successivamente è stata fatta una DIA dichiarazione di inizio di attività edilizia in variante protocollata con n. 15860 del 03/04/2009, per le variazioni interne del locale al piano terra che venne diviso in due unità distinte, e per alcune variazioni interne in termini di disposizione di tramezzature e vani per le varie unità immobiliari del fabbricato, compresa quella oggetto della presente perizia.

L'intero fabbricato e quindi l'immobile di interesse sono provvisti infine di regolare autorizzazione di abitabilità e agibilità n. 1508 del 10/06/2010.

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica e le difformità evidenziate rispetto le planimetrie catastali e i grafici progettuali si rimanda ai paragrafi 3.4 e 3.6 e alle evidenziazioni grafiche delle planimetrie all'allegato 5.

Le planimetrie catastali sono riportate all'allegato 3. La documentazione progettuale utile per la verifica della conformità e i grafici progettuali sono riportati all'allegato 4.

**STATO DI CONSERVAZIONE**

L'immobile complessivamente si presenta in buone condizioni di conservazione e non abbisogna di particolari e urgenti interventi di manutenzione. Per le foto interne ed esterne di dettaglio, si rimanda alla documentazione fotografica riportata all'allegato 5.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

Al momento dell'accesso ai luoghi da parte del CTU, sul posto convenuto erano presenti i familiari del debitore esecutato, mentre quest'ultimo non ha potuto essere presente sui luoghi per motivi personali. I familiari opportunamente informati dal debitore esecutato hanno permesso l'accesso ai luoghi e l'effettuazione dei sopralluoghi di dettaglio. La madre del debitore ha sottoscritto apposito verbale attestante le attività eseguite e dichiarando che l'immobile in oggetto è utilizzato come "abitazione principale" da parte del debitore e dei propri familiari.

**VALORE A BASA D'ASTA STIMATO DEL BENE IMMOBILE 1 (Appartamento)**

$V_{tot} = 82.000,00 \text{ € (ottantaduemila/00 euro)}$

**12. RILIEVO FOTOGRAFICO****Quesito o):**

*alleghi 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;*

La documentazione fotografica prodotta è riportata all'allegato n.5.

**13. DIVISIBILITÀ****Quesito 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 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 aggredisce un immobile di proprietà esclusiva del debitore esecutato, per cui non sorge la necessità della divisione in più quote.

**14. PROGETTO DI DIVISIONE****Quesito 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 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.*

Per come scritto al paragrafo precedente, il pignoramento aggredisce un immobile di proprietà esclusiva del debitore esecutato, per cui non sorge la necessità della divisione in più quote.

**15. CONCLUSIONI**

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

**Tabella 9 Quadro del giudizio di stima finale (Appartamento)**

QUADRO RIASSUNTIVO GIUDIZIO DI STIMA LOTTO			
Lotto	Immobile	Descrizione	Valore di Stima Finale
1	1	Appartamento per civile abitazione al piano primo, sito in via Simeto n. 1, Misterbianco (CT), al NCEU Foglio 8, part. 1537, sub. 9, categoria catastale A/2.	82.000,00 €

Ritenendo di aver correttamente interpretato i quesiti richiesti, di aver espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato e di aver fornito al G.E. oltre alla stima, tutti i dati necessari alla vendita dell'immobile aggredito nella procedura esecutiva immobiliare n. 902/2019, per la quale è stata redatta la presente perizia, lo scrivente C.T.U. Dott. Ing. Salvatore Alessandro Di Gregorio, rassegna la presente al giudizio del G.E. Dott. Francesco Lentano e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o ulteriori adempimenti in merito alla presente, ringraziando per la fiducia accordata.

Nicolosi, 04/11/2021.

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



**16. ALLEGATI (per il Tribunale)**

**Sono allegati alla relazione, e depositati telematicamente con essa, poiché ne costituiscono parte integrante:**

1. Attestazione di avvenute comunicazioni date sopralluogo alle parti;
2. Verbale di sopralluogo;
3. Documentazione catastale;
4. Documentazione progettuale;
5. Planimetria immobile e Documentazione Fotografica;
6. Atto di proprietà;
7. Attestazione di avvenuto invio della relazione alle parti.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®