



# TRIBUNALE DI CATANIA

Sezione Sesta Civile  
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari



**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

**DOTT.SSA FLORIANA GALLUCCI**



## **OGGETTO**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE



## **ESTREMI DELLA PROCEDURA**



Proc. n° 691/2017 R.G.Es.

Promossa da:

Rappresentata da: Avv.ti Salvatore Giacona e Santi Pierpaolo  
Giacona



Nei confronti di:

C.T.U.: Dott. Ing. Davide Grasso PhD





**INDICE:**

Capitolo 1: Premesse.....	pag. 3
Capitolo 2: Inizio e svolgimento delle operazioni peritali.....	pag. 4
Capitolo 3: Risposta ai quesiti.....	pag. 6
Capitolo 4: Conclusioni e prospetto riepilogativo.....	pag. 30



Allegato n.01: Verbale di conferimento incarico di stima [omissis]



Allegato n.02: Documentazione fotografica [omissis]



Allegato n.03: Corrispondenza, note delle parti e verbale di sopralluogo [omissis]

Allegato n.04: Visure catastali, mappe catastali, visure ipotecarie [omissis]

Allegato n.05: Planimetrie catastali [omissis]



Allegato n.06: Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) [omissis]





**CAPITOLO 1: PREMESSE**

Con ordinanza del GE notificata allo scrivente in data 27/02/2019, il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Gallucci Floriana nominava il sottoscritto Dott. Ing. Davide Grasso Phd, con studio in Catania (CT), Via E.A. Pantano n° 118, cell.: +39 329 0552237, fax: 095 533120, pec: [davide.grasso@ingpec.eu](mailto:davide.grasso@ingpec.eu), Consulente Tecnico d'Ufficio nella **procedura n° 691/2017** promossa da \_\_\_\_\_ rappresentata dagli Avvocati Salvatore Giacona e Santi Pierpaolo Giacona, nei confronti del



**CAPITOLO 2: INIZIO E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

In data 03/03/2019 il sottoscritto CTU prestava giuramento procedendo alla sottoscrizione dell'atto di giuramento con firma digitale ed all'invio telematico alla cancelleria dell'ufficio esecuzioni .

Prima dell'inizio delle operazioni peritali lo scrivente ha studiato gli atti della presente procedura per poi estrarre copie delle visure catastali e planimetriche dell'immobile oggetto di pignoramento presso il portale online dell'Agenzia del Territorio.

Contestualmente si prendeva contatto con il custode Avv. Nicolò Gulino e si stabiliva una data per l'inizio delle operazioni peritali.

In data 14/03/2019 veniva inviata una raccomandata postale A/R all'esecutato presso l'indirizzo di residenza, per informarlo circa l'inizio e lo svolgimento delle operazioni peritali. In data 19/03/2019 veniva informato anche l'Avvocato della parte procedente mezzo pec.

In data 28/03/2019 veniva regolarmente dato inizio alle operazioni peritali e veniva svolto il sopralluogo di rito di cui al verbale di sopralluogo allegato alla presente. Non potendo eseguire tutti gli accertamenti in tale data, causa l'impossibilità di aprire una porta dell'immobile, ci si riaggiornava a data da destinarsi e veniva poi eseguito un ulteriore accesso in data 30/05/2019.

In data 09/04/2019 venivano protocollate mezzo pec una richiesta di rilascio di Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato nonché una richiesta di accesso agli atti al fascicolo inerente l'immobile pignorato al Comune di Giarre.

In data 11/04/2019 veniva protocollata una richiesta di accesso agli atti presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio al fine di effettuare taluni accertamenti tecnici ritenuti necessari; gli accertamenti venivano poi effettuati in data 18/04/2019 e 24/04/2019.

In data 06/05/2019 veniva effettuato l'accesso agli atti presso gli uffici del Comune di Giarre, ed in data 05/06/2019 veniva ritirato il Certificato di Destinazione Urbanistica.

In data 05/06/2019 veniva effettuata un'ispezioni ipotecaria aggiornata.



In data 07/06/2019 veniva inviata la perizia di stima all'esecutato mezzo pec.



**CAPITOLO 3: RISPOSTA AI QUESITI**

**3.1** In merito al primo punto dell'incarico, lettera a) dell'allegato 01, e precisamente: *“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”* i beni pignorati vengono identificati come di seguito riportato:

**CESPITE A: diritto di proprietà sulla quota di 1/1 di abitazione** ubicata in **Giarre (CT), Via Carolina n.266, piano terra**, identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (NCEU) del Comune di Giarre al **“Foglio n.93 Part. n.170, Sub. n.1**, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 4 vani, Superficie catastale 107 m<sup>2</sup>, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 98m<sup>2</sup>, Rendita € 194,19”.

Come constatato sui luoghi i confini risultano individuati come di seguito riportato:

**CONFINE NORD:** Fabbricato proprietà altra ditta

**CONFINE EST:** Corte esclusiva

**CONFINE SUD:** Fabbricato proprietà altra ditta

**CONFINE OVEST:** Via Carolina

**CESPITE B: diritto di proprietà sulla quota di 1/1 di abitazione** ubicata in **Giarre (CT), Via Carolina n.266, piano primo e secondo**, identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (NCEU) del Comune di Giarre al **“Foglio n.93 Part. n.170, Sub. n.2**, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale NR, Rendita € 352,48”.

Come constatato sui luoghi i confini risultano individuati come di seguito riportato:

**CONFINE NORD:** Fabbricato proprietà altra ditta

**CONFINE EST:** Corte esclusiva

**CONFINE SUD:** Fabbricato proprietà altra ditta

**CONFINE OVEST:** Via Carolina

**3.2** In merito al secondo punto dell'incarico, lettera b) dell'allegato 01, e precisamente: *“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”*

Dopo attenta analisi dei dati riportati nell'atto di pignoramento nonché nella nota di trascrizione, si ritiene che **i dati** in essi riportati **siano corretti e fra essi corrispondenti; la quota colpita spetta esclusivamente al debitore.**

**3.3** In merito al terzo punto dell'incarico, lettera c) dell'allegato 01, e precisamente: *“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”*

Dalla certificazione notarile a firma del Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano in Corleone (PA) datata 09/10/2017, si evince che l'esecutato possiede la **piena proprietà** degli immobili individuati al precedente punto 3.1 e che tali immobili siano **pervenuti** all'esecutato **per successione mortis causa** da potere della

la cui attestazione tacita è stata trascritta in data 29/09/2017 ai nn.36203/27783.

L'esecutato risulta coniugato **in regime di separazione dei beni.**

**3.4** In merito al quarto punto dell'incarico, lettera d) dell'allegato 01, e precisamente: *“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”*

I beni individuati al punto 3.1 oggetto della presente procedura esecutiva, come da certificazione notarile a firma del Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano in Corleone (PA) datata 09/10/2017, sono così pervenuti agli esecutati:

- **A De Giulio** gli immobili sono pervenuti per successione a **De Giulio** codice fiscale **De Giulio** giusta dichiarazione di successione registrata a Giarre il 23/11/2007, rep. 23/567/7 e trascritta il 03/02/2009 ai nn.6659/3848, la cui **accettazione** è stata **trascritta** in data 29/09/2017 ai nn.36203/27783
- **Alla de cuius** gli immobili erano pervenuti per atto di divisione del 20/09/1979, notaio Mario Pulvirenti di Giarre, trascritto il 24/09/1979 ai nn.31398/26241, con cui si scioglieva la comunione con **De Giulio**
- **Ai condividenti** gli immobili erano pervenuti:
  - o **In ragione di 1/3 indiviso per successione e De Giulio** giusta dichiarazione di successione registrata a Giarre il 16/04/1976 trascritta nel 1976 ai nn.15428/12533, la cui accettazione tacita di eredità è stata trascritta in data 29/09/2017 ai nn.36206/27786
  - o **In ragione di 1/3 indiviso, per successione di De Giulio** giusta denuncia di successione registrata a Giarre al n.75 Vol.159, NON TRASCRIPTA, la cui accettazione tacita di eredità è stata trascritta in data 29/09/2017 ai nn.36204/27784
  - o **In ragione di 1/3 indiviso per successione di De Giulio** giusta denuncia di successione registrata a Giarre al n.40 Vol.239, NON TRASCRIPTA, la cui accettazione tacita di eredità è stata trascritta in data 29/09/2017 ai nn.36205/27785

**3.5** In merito al quinto punto dell'incarico, lettera e) dell'allegato 01, e precisamente: *“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”*

La **documentazione** prodotta, analizzata dallo scrivente CTU, **risulta essere completa** e nulla osta la prosecuzione di un completo accertamento.

**3.6** In merito al sesto punto dell'incarico, lettera f) dell'allegato 01, e precisamente: *“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”*

Come da certificazione notarile a firma del Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano in Corleone (PA) datata 09/10/2017 nel ventennio preso in esame **l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:**

**ISCRIZIONE NN.22572/3966 del 21/04/2008** nascente da **ipoteca concessa a garanzia di mutuo** del 14/04/2008, Notaio Francesco Giamporcaro di Fiumefreddo di Sicilia, rep. 59857

**A favore di Credito Siciliano s.p.a.**, con sede in Palermo codice fiscale 04226470823 (domicilio eletto in Palermo presso la sede legale)

**Contro** ..... codice fiscale

**Capitale € 120.000,00 – ipoteca € 240.000,00 durata anni 17**

**ISCRIZIONE NN.37221/4656 del 05/10/2016 ipoteca giudiziale nascente da sentenza di condanna emessa in data 23/06/2016 dal Tribunale di Catania**, rep. 3493

**A favore del Credito Siciliano s.p.a.**, con sede in Acireale codice fiscale 04226470823

**Contro** ..... codice fiscale

**Capitale € 41.039,70 – ipoteca € 80.000,00**

**N.B. La formalità riguarda anche altri immobili**

**TRASCRIZIONE NN. 25733/19474 del 12/07/2017** nascente da **verbale di pignoramento immobili** notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Catania in data 14/06/2017, rep. 6196

**A favore di Credito Siciliano s.p.a.**, con sede in Palermo codice fiscale 04226470823 (domicilio eletto in Palermo presso la sede legale)

**Contro** ..... codice fiscale

**3.7** In merito al settimo punto dell'incarico, lettera g) dell'allegato 01, e precisamente: *“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”*

I **dati catastali** degli immobili sono già stati **riportati al punto 3.1** della presente relazione, e risultano **corrispondenti** a quanto indicato nell'**atto di pignoramento**.

Presso gli uffici territoriali dell'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio, è stata rinvenuta solamente la planimetria del Cespite A costituente il piano terra; le ulteriori planimetrie catastali, riferite al Cespite B, ossia piano primo, secondo e terrazze, non sono state rinvenute. Era però regolarmente presente l'accatastamento del cespite B, in data analoga a quella del cespite A, ed il tecnico che effettuò il sopralluogo dell'immobile per conto dell'Agenzia delle Entrate ebbe l'occasione di visionare anche il cespite B e di riportare a penna un'indicazione di planimetria.

**In merito al cespite A si evince qualche difformità** in quanto sembrerebbe essere stato realizzato un vano in più rispetto alla planimetria catastale. **In merito al cespite B si evince invece la conformità** dello stato dei luoghi alle indicazioni planimetriche rilevate dal tecnico che effettuò il sopralluogo.

**Si fa notare inoltre che il vano aggiuntivo rilevato al piano terra è costruito al di sotto di uno dei vani edificati ad inizio 900 al piano primo, si ritiene pertanto che non si tratti di una superfetazione successiva ma di un mero errore nel riportare la grafica della planimetria catastale** (sarebbe risultato impossibile edificare un vano al piano primo senza aver prima edificato il vano corrispondente al piano terra).

**3.8** In merito all'ottavo punto dell'incarico, lettera h) dell'allegato 01, e precisamente: *“indichi, previa acquisizione o aggiornamento del **certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione dell/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente”*

Nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Giarre, Area IV Urbanistica, si legge che l'immobile pignorato ricade in **zona A (centro storico)**. Tale zona è sottoposta a vincolo della Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali di Catania, pertanto ogni intervento edilizio dovrà preventivamente ottenere il nulla osta della Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali. Non ricade in zona sottoposta a vincoli

del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico, ne in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, ne a vincolo del Parco dell'Etna. (vedasi CDU, allegato n.06).

**3.9** In merito al nono punto dell'incarico, lettera i) dell'allegato 01, e precisamente: *“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”*

L'immobile pignorato fu **legittimamente edificato agli inizi del 1900** in assenza di licenza edificatoria in quanto all'epoca non richiesta; si può pertanto ritenere che l'immobile fu costruito legittimamente in accordo con le normative urbanistiche all'epoca vigenti.

Presso gli uffici del Catasto è stato rinvenuto l'accatastamento dell'immobile datato 1940, a conferma del fatto che fu edificato in data antecedente il 1942 e quindi prima dell'entrata in vigore dell'obbligo di licenza edificatoria; pertanto può essere verificata solamente la conformità alle planimetrie catastali. A tal proposito si ribadisce che la planimetria del cespite B non è presente presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate sezione Territorio, ma fu rilevata solamente una indicazione planimetrica che risulta conforme allo stato dei luoghi.

In merito al Cespite A, nonostante siano stati rinvenuti due vani in più rispetto la planimetria catastale, viste le caratteristiche costruttive di tali vani, e vista l'indicazione planimetrica del piano primo, sovrastante parzialmente anche tali vani, si può ritenere che gli stessi furono edificati contestualmente al resto del fabbricato.

**3.10** In merito al decimo punto dell'incarico, lettera j) dell'allegato 01, e precisamente: *“in caso di **immobili abusivi**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la*

*presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere”;*

**Non sono stati rilevati abusi.**

**3.11** In merito all'undicesimo punto dell'incarico, lettera k) dell'allegato 01, e precisamente: *“verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6<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 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”;*

**Non sono stati rilevati abusi.**

**3.12** In merito al dodicesimo punto dell'incarico, lettera l) dell'allegato 01, e precisamente: *“in caso di immobili abusivi, ove **l'abuso non sia in alcun modo sanabile**, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota”;*

**Non sono stati rilevati abusi.**

**3.13** In merito al tredicesimo punto dell'incarico, lettera m) dell'allegato 01, e precisamente: *“verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico”;*

Dagli accertamenti eseguiti non sono emerse formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene. Non esiste condominio.

**3.14** In merito al quattordicesimo punto dell'incarico, lettera n) dell'allegato 01, e precisamente: *“verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente”*;

Dagli accertamenti eseguiti non sono emerse formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene. Non esiste condominio.

**3.15** In merito al quindicesimo punto dell'incarico, lettera o) dell'allegato 01, e precisamente: *“verifichi se gli immobili pignorati siano **gravati da censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli”*;

Gli immobili oggetto di pignoramento sono fabbricati e non terreni, per cui non sono stati rilevati gravami quali censo, livello o uso civico.

**3.16** In merito al sedicesimo punto dell'incarico, lettera p) dell'allegato 01, e precisamente: *“accerti l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o di manutenzione, di eventuali **spese straordinarie** già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo **stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato**”*;

Non trattandosi di immobile in condominio non sono state rilevate spese fisse e/o straordinarie deliberate.

**3.17** In merito al diciassettesimo punto dell'incarico, lettera q) dell'allegato 01, e precisamente: *“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**)”*

Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato era **occupato dal debitore** in forza del diritto di proprietà.

**3.18** In merito al diciottesimo punto dell'incarico, lettera r) dell'allegato 01, e precisamente: *“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”***

Al paragrafo 3.1 sono già stati riportati i dati identificativi dell'immobile pignorato, così come i confini ed i dati catastali.

Gli immobili sono ubicati nel centro storico del Comune di **Giarre (CT)**, in **Via Carolina n.266**, a pochi passi dal monumento dei caduti, da Piazza Duomo, Via Callipoli e Corsi Italia, al piano terra, primo e secondo del medesimo fabbricato.

La **via** ove sono ubicati gli immobili, non molto transitata, è **caratterizzata da abitazioni e garage; a pochi passi sono raggiungibili a piedi le principali vie del commercio di Giarre**, Via Callipoli e Corso Italia.

Il fabbricato staggito è costituito da **due elevazioni fuori terra** (vedasi foto n.01), al piano terra è ubicato il cespite A, mentre al piano primo è ubicato il cespite B; il piano secondo è costituito solamente da un piccolo ammezzato facente capo al cespite B che viene completato dalle terrazze a vari livelli.

La **struttura portante** del fabbricato è in **muratura**. L'edificazione risale **agli inizi del 1900**, probabilmente fra anni 20 e 30.

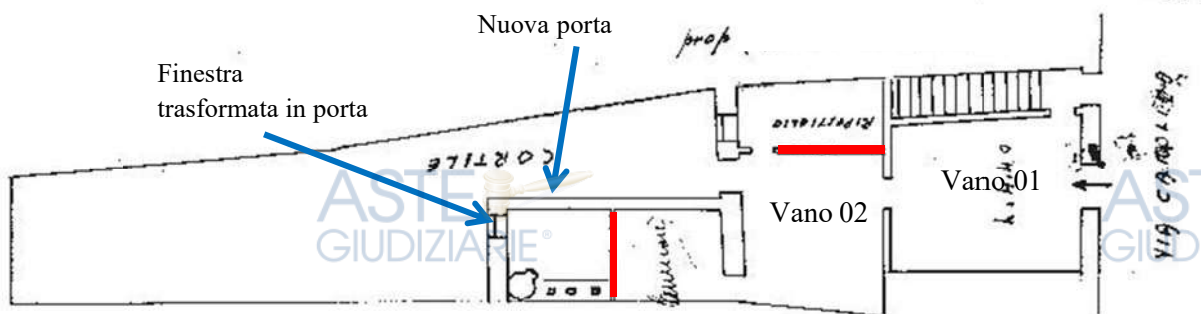
Lo **stato manutentivo** del fabbricato risulta essere **non elevato**, l'intero fabbricato manifesta i segni dell'età e necessiterebbe di un diffuso intervento di manutenzione straordinaria.

CESPITE A

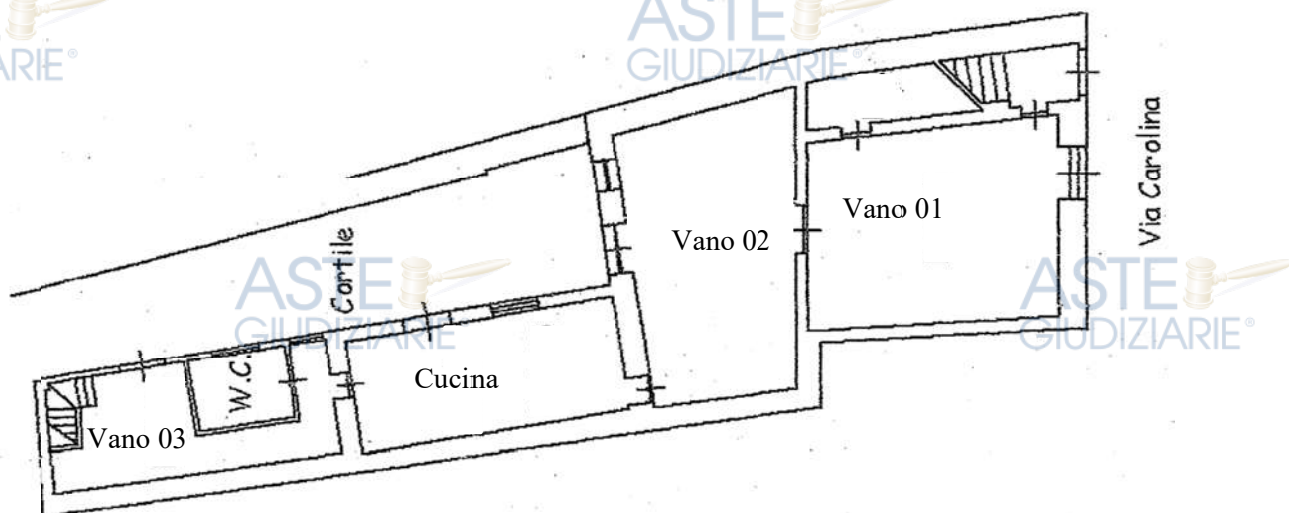
L'accesso al piano terra, ove è ubicato il cespite A, può avvenire sia dall'esterno, dal civico 266, ove è presente un portone in legno con sovrastante lucernaio apribile (foto n.02), o dall'interno attraverso una porta che mette in comunicazione il cespite A con il vano scala che conduce al cespite B (foto n.03).

Il cespite A è costituito da: un vano al quale, come sopra anticipato, si può accedere dall'esterno dal civico 266 (**vano 01**, foto nn.03-04), superato il quale si giunge ad un ulteriore vano (**vano 02**, foto nn.05-06-07) che, all'atto del sopralluogo, era stato riunificato ad un ripostiglio indicato in planimetria a seguito dell'abbattimento della parete di separazione fra i due. Alle spalle del vano 02 sono presenti un camerino ed un **vano cucina** che, all'atto del sopralluogo, erano stati unificati avendo demolito la parete che li separava (foto nn.08-09). Dal vano 02 è possibile accedere ad un **cortile privato** in stato di abbandono (foto nn.10-11). Nel vano cucina era presente una porta non segnalata in planimetria che conduceva al medesimo cortile (foto n.12). Inoltre, sempre nel vano cucina, era presente una porta che in planimetria era indicata come finestra; attraverso tale porta veniva raggiunto un **corridoio** (foto n.13) dal quale si accedeva ad un **vano WC** (foto n.14), un ulteriore vano (**vano 03**, foto n.15) con porta esterna verso il cortile privato, ed una **scala** che conduceva al piano ammezzato non inserito in planimetria (foto n.16).

L'**altezza** interna rilevata è pari a **4,57m nei vani 01 e 02**, mentre è pari a **2,70m nei vani servizio** ove al di sopra è presente l'ammezzato.

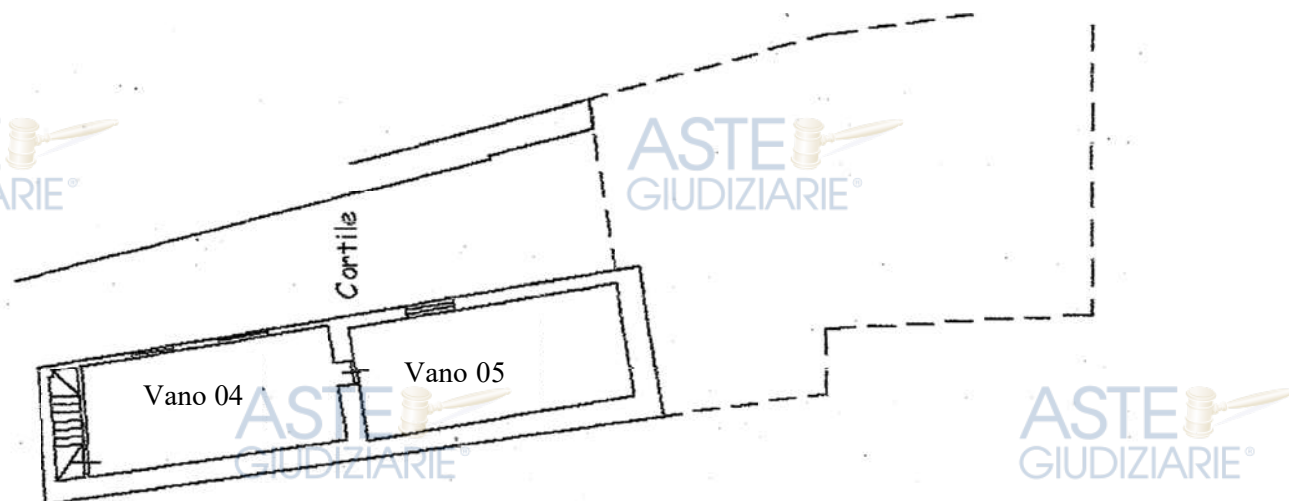


*Planimetria catastale piano terra con evidenza, in rosso, delle pareti demolite e freccia blu ad indicare gli infissi modificati*



*Ricostruzione del piano terra come da stato di fatto*

L'ammezzato era composto da due vani consecutivi, entrambi con finestre sul cortile privato, il primo con altezza pari a 2,00m (**vano 04**, foto n.17), ed il secondo con altezza pari a 1,70m (**vano 05**, foto n.18). Viste le caratteristiche di tali vani del piano ammezzato, gli stessi possono essere utilizzati solo come deposito accessorio.



*Ricostruzione del piano primo ammezzato come da stato di fatto*

Lo stato manutentivo del cespite A è scadente, e si ritiene sia necessario un diffuso intervento di manutenzione straordinaria al fine di renderlo abitabile. Sono presenti diffuse tracce di **umidità da risalita** (evidenti in tutte le foto allegate).

Il livello delle finiture è scadente, gli impianti fatiscenti e certamente non a norma. Non è stato individuato il certificato di abitabilità e non si ritiene possa essere rilasciato in tali condizioni.

Le superfici nette rilevate sono così suddivise:

VANI PRINCIPALI	SUPERFICIE netta	PERTINENZE	SUPERFICIE netta
Vano 01	29,00 mq	Cortile	82,00 mq
Vano 02*	28,50 mq	Vano 04	17,00 mq
Vano cucina*	18,50 mq	Vano 05	18,50 mq
Corridoio	5,00 mq		
Vano WC	4,00 mq		
Vano 03	7,50 mq		
Vano scala	2,00 mq		
<b>TOTALE</b>	<b>94,50 mq</b>		

\* E' stato considerato l'intero vano riunito a valle dell'abbattimento della parete

\*\* L'area del cortile è stata estrapolata dai dati catastali

### CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALI

La superficie commerciale si determina sommando alla superficie lorda dei vani principali le superfici omogeneizzate delle pertinenze ad uso esclusivo; la superficie lorda si ottiene misurando la superficie coperta, compreso tramezzature interne, computata al lordo delle murature esterne (queste ultime vengono computate fino allo spessore di 50cm, e fino alla mezzaria per le pareti in comune e non oltre 25 cm). A quest'ultima vanno sommate le superfici omogeneizzate di tutte le pertinenze, ossia le superfici nette moltiplicate per il più corretto coefficiente di omogeneizzazione.

Nel caso del cespite A, considerate le caratteristiche costruttive dello stesso, al fine di ottenere la superficie lorda dei vani principali si possono aumentare le superfici rilevate del 25% (coefficiente di omogeneizzazione pari ad 1,25); i vani deposito, vani 04 e 05, direttamente comunicanti con i vani principali, vengono omogeneizzati con coefficiente

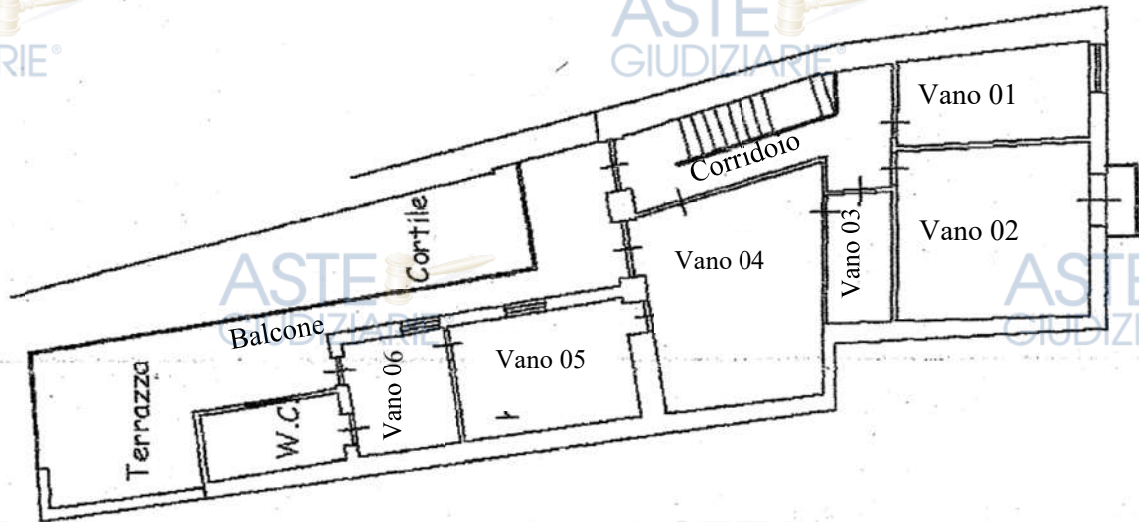
pari a 0,50, ossia il 50% della superficie rilevata; il cortile viene omogeneizzato con coefficiente pari a 0,10 fino alla concorrenza della superficie dei vani principali.

Vani principali e pertinenze	Superficie netta	Coefficiente di omogeneizzaz.	Superficie lorda/omogeneizzata	Superficie commerciale
Vani principali	94,50 mq	1,25	118,20 mq	118,00 mq
Cortile	82,00 mq	0,10	8,20 mq	8,00 mq
Vano 04+05	35,50 mq	0,30	10,60 mq	11,00 mq
			<b>TOTALE</b>	<b>137,00 mq</b>

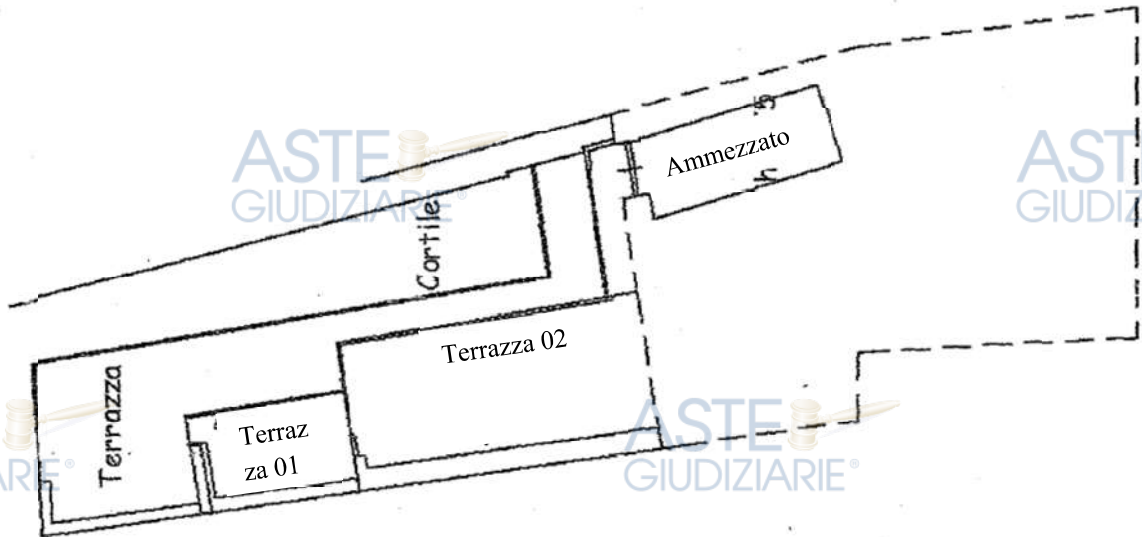
#### CESPITE B

L'accesso al cespite B, ubicato ai piani primo e secondo più terrazze, avviene dal civico n.268, ove è presente un portone in legno con sovrastante lucernaio fisso (foto n.19). Dal portone si accede al **vano scala** (foto n.20) ove è ubicata anche una porta che consente l'accesso al cespite A.

Al piano primo è presente un **corridoio** (foto n.21) che consente l'accesso al **vano 01** controsoffittato (foto nn.22-23) ed al **vano 02** (foto nn.24-25), entrambi con affaccio su Via Carolina, nonché al **vano 03** (foto n.26) privo di aerazione naturale, ed al **vano 04** (foto nn.27-28) attraverso il quale possono essere raggiunti il **vano 05** (foto nn.29-30) ed il **vano 06** (foto nn.31-32) nonché il **vano WC** (foto n.33-34); completano il piano un **balcone su via Carolina** con accesso dal vano 02 (foto n.35 nonché foto n.01), ed un grande **balcone con affaccio sul cortile sottostante** (foto nn.36-37-38-39). Da tale balcone, attraverso una scaletta in ferro ubicata nella parte terminale dello stesso (foto n.39), è possibile accedere a **tre terrazze** a diverse quote nonché al piano secondo ammezzato: la prima terrazza sovrasta il vano WC, la seconda terrazza sovrasta i vani 05 e 06 (foto nn.40-41) e da questa è poi possibile accedere sia al **piano secondo ammezzato costituente un vano deposito** (foto nn.42-43) sovrastante la zona scala e corridoio, sia l'ultima terrazza sovrastante i vani da 01 a 04 (foto nn.44-45).

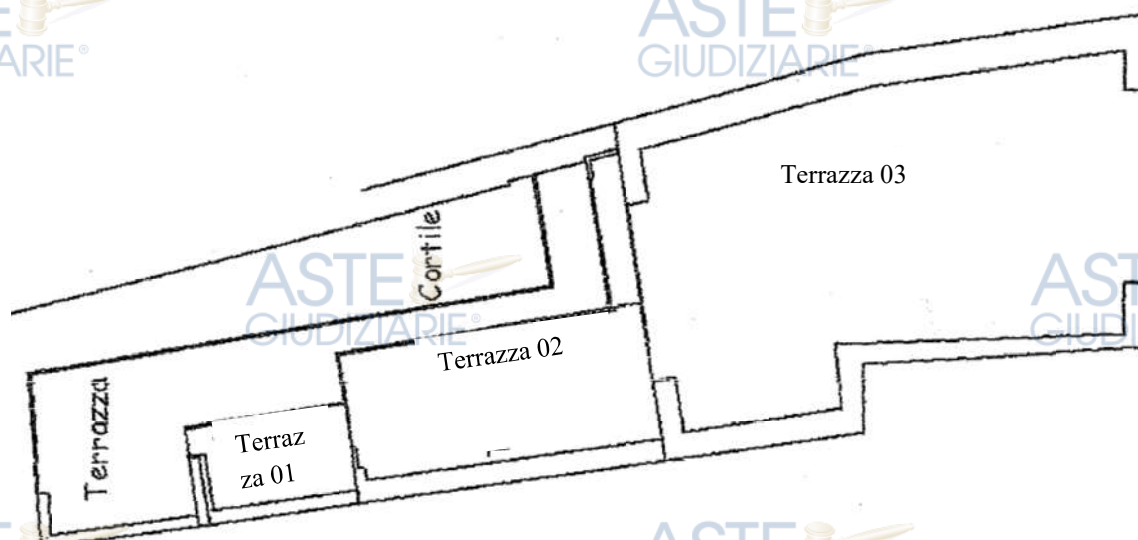


*Ricostruzione del piano primo*



*Ricostruzione del piano ammezzato con le prime due terrazze che ivi conducono*





*Ricostruzione dei piani terrazzati*

Le **altezze interne** sono differenti e determinano infatti le differenti quote delle sovrastanti terrazze (ad altezza interna maggiore corrisponderà una quota più elevata della terrazza); i vani da 01 a 04 hanno altezza pari a 4,54m, e sono sottostanti la terza terrazza, la più elevata, i vani 05 e 06 hanno altezza pari a 3,20m e sono sottostanti la seconda terrazza, a quota intermedia, il WC ha altezza interna pari a 2,36m ed è sottostante la terrazza con quota inferiore, la prima.



Lo **stato manutentivo** del cespite B risulta essere **non molto buono**. Sono presenti diffuse tracce di **umidità da infiltrazione dall'alto** (foto nn.24-28-29-30-31-33-34).

Il **livello delle finiture** è **leggermente sotto la media**, con rivestimenti dei pavimenti e del bagno antichi, ma non di buona fattura, l'impianto elettrico a vista all'interno di canaline portacavi.

Non è presente il certificato di abitabilità.

Le superfici nette rilevate sono così suddivise:



VANI PRINCIPALI	SUPERFICIE netta	PERTINENZE	SUPERFICIE netta
Vano scala	12,00 mq	Balcone Carolina	1,20 mq
Corridoio	9,00 mq	Balcone cortile	27,80 mq
Vano 01	10,00 mq	Dep. ammezzato	9,00 mq
Vano 02	19,00 mq	Terrazza 01	7,00 mq
Vano 03	5,00 mq	Terrazza 02	24,00 mq
Vano 04	22,00 mq	Terrazza 03	69,50 mq
Vano 05	12,00 mq		
Vano 06	7,00 mq		
Vano WC	5,00 mq		
<b>TOTALE</b>	<b>101,00 mq</b>		

### **CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI**

La superficie commerciale si determina sommando alla superficie lorda dei vani principali le superfici omogeneizzate delle pertinenze ad uso esclusivo; la superficie lorda si ottiene misurando la superficie coperta, compreso tramezzature interne, computata al lordo delle murature esterne (queste ultime vengono computate fino allo spessore di 50cm, e fino alla mezzeria per le pareti in comune e non oltre 25 cm). A quest'ultima vanno sommate le superfici omogeneizzate di tutte le pertinenze, ossia le superfici nette moltiplicate per il più corretto coefficiente di omogeneizzazione.

Nel caso del cespite B, considerate le caratteristiche costruttive dello stesso, al fine di ottenere la superficie lorda dei vani principali si possono aumentare le superfici rilevate del 15% (coefficiente di omogeneizzazione pari ad 1,15); i balconi, direttamente comunicanti con i vani principali, avranno coefficiente pari a 0,30 fino alla superficie di 25,00mq e coefficiente pari a 0,10 per la quota eccedente i 25,00mq; il deposito al piano ammezzato, non direttamente comunicante con i vani principali, sarà omogeneizzato con un coefficiente pari a 0,25, ossia il 25% della superficie rilevata; le terrazze, non comunicanti in via diretta con i vani principali, avranno coefficiente pari a 0,15 fino alla superficie di 25,00mq e coefficiente pari a 0,05 per la quota eccedente i 25.

Vani principali e pertinenze	Superficie netta	Coeff. di omogeneiz	Superficie lorda/omogeneizzata	Superficie commerciale
Vani principali	101,00 mq	1,15	116,00 mq	116,00 mq
Balconi	25,00 mq	0,30	3,50 mq	3,50 mq
Balconi	4,00 mq	0,10	0,40mq	0,50 mq
Deposito ammezzato	9,00 mq	0,25	2,25 mq	2,00 mq
Terrazze	25,00 mq	0,15	3,75 mq	4,00 mq
Terrazze	6,00 mq	0,05	0,30 mq	0,50 mq
			<b>TOTALE</b>	<b>126,50 mq</b>

**3.19** In merito al diciannovesimo punto dell'incarico, lettera s) dell'allegato 01, e precisamente: *“determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);*

Nella ricerca del **più probabile valore di mercato** è necessario tenere conto del periodo in cui si effettua la valutazione e delle tendenze del mercato immobiliare, da sommare alle considerazioni tecniche ed amministrativo-burocratiche effettuate sui beni in questione.

Ormai da diversi anni il settore delle compravendite immobiliari ha subito un forte calo sia in termini di numero di compravendite, sia in termini di valore assoluto della compravendita; dall'ultimo trimestre del 2015 la tendenza sta però cambiando registrando una **ripresa del mercato**, che nel quarto trimestre del 2018 vede un aumento del numero di **compravendite** del settore residenziale di circa il **+8%**.

Per il **cespite A**, visto lo stato dell'immobile, si è optato per la metodologia del **valore di trasformazione**, che tiene conto del valore che il bene avrà sul mercato

immobiliare a valle della trasformazione, ossia, nel caso specifico, della manutenzione straordinaria.

Per il **cespite B** invece sono state utilizzate due metodologie per la determinazione del più probabile valore di mercato: la **metodologia diretta**, o sintetico-comparativa, e la **metodologia indiretta**, o analitica per capitalizzazione del reddito. Il valore finale dei beni è stato poi ottenuto dalla media aritmetica dei due risultati trovati.

### **CESPITE A – VALORE DI TRASFORMAZIONE**

Il valore di mercato del bene allo stato attuale viene ricavato attraverso la formula:

$$V = V_{bt} - C_t$$

Dove V è il valore di mercato del bene allo stato attuale

$V_{bt}$  è il valore del bene trasformato a valle della ristrutturazione

$C_t$  è la sommatoria di tutti i costi sostenuti per la ristrutturazione

Nel caso in cui i costi dovessero essere sostenuti in un periodo medio lungo, nell'ordine di grandezza degli anni, sarebbe necessario attualizzare i costi per omogeneizzarli nel tempo. Vista la tipologia dei lavori da svolgere per rendere il bene commerciabile, e considerato che il tempo per la loro esecuzione può considerarsi breve, **non si ritiene necessario attualizzare i costi** in quanto gli stessi non saranno sostenuti in tempi lontani dalla data di acquisto.

Il Valore del bene a valle della ristrutturazione può essere determinato con il metodo diretto, considerando il valore medio al metro quadrato di immobili simili con simile ubicazione in condizioni abitabili; il valore medio viene individuato dalle indagini effettuate dallo scrivente C.T.U. sulle attuali quotazioni del mercato nella zona di interesse, nonché dalla propria esperienza personale.

Le **attuali quotazioni di mercato** nella zona in cui è ubicato l'appartamento oggetto di pignoramento, per immobili simili oscillano fra i 500,00€/mq ed i 900,00€/mq. Si ritiene quindi congruo utilizzare un **valore di 700,00 €/mq**.

I **costi da sostenere per effettuare la ristrutturazione** tengono conto dei lavori, delle forniture, degli oneri professionali, e quanto necessario a dare l'opera finita a regola d'arte, e sono stati stimati in circa € **40.000,00**.

Tenuto conto della superficie commerciale del cespite pari a 137,00 mq, il più probabile valore del bene a valle della trasformazione sarà pari a:

$$V_{bt} = 137,00 \text{mq} * 700,00 \text{ €/mq} = 95.900,00 \text{ €}$$

Sottraendo al  $V_{bt}$  i costi da sostenere si ottiene il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento allo stato attuale:

$$V = 95.900,00 \text{ €} - 40.000,00 \text{ €} = 55.900,00 \text{ € in cifra tonda}$$

### **CESPITE B - METODO DIRETTO (SINTETICO-COMPARATIVO)**

Al fine di ottenere il più probabile valore di mercato viene considerato il valore medio al metro quadrato di immobili simili con simile ubicazione; tale valore medio viene poi aumentato o diminuito sulla base di una pluralità di parametri che considerano le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Il valore medio viene individuato dalle indagini effettuate dallo scrivente C.T.U. sulle attuali quotazioni del mercato nella zona di interesse, nonché dalla propria esperienza personale.

Le **attuali quotazioni di mercato** nella zona in cui è ubicato l'appartamento oggetto di pignoramento, per immobili simili oscillano fra i 500,00€/mq ed i 900,00€/mq.

Sulla base delle analisi sopra riportate si ritiene che sia opportuno stabilire un **valore medio di mercato pari a 700,00€/mq**, da apprezzare o deprezzare con opportuni coefficienti al fine di considerare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile:

Descrizione	Coefficiente	Descrizione	Coefficiente
Zona/posizione	K1=0,98	Finiture	K6= 0,99
Tipologia edificio	K2=1,00	Impianti	K7= 0,99
Manutenzione fabbricati	K3=0,98	Affacci	K8= 1,02
Piano	K4=1,00	Esposizione	K9= 1,01
Manutenzione cespiti	K5=0,98	Vista	K10= 1,01
<b>TOTALE COEFFICIENTI</b>	<b>K1*K2*K3*K4*K5*K6*K7*K8*K9*K10= 0,9693</b>		

Tabella dei coefficienti di apprezzamento/deprezzamento

Il **prezzo** di riferimento sarà quindi pari a 700,00€/mq x 0,9693 = **678,52 €/mq**

Si calcola quindi un valore di mercato pari a:

Valore	€/mq	678,52
Superficie commerciale	mq	126,50
Valore	€	85.833,91
<b>VALORE in cifra tonda</b>	<b>€</b>	<b>86.000,00</b>

### CESPITE B - METODO INDIRETTO (ANALITICO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO)

Nella ricerca del più probabile valore di mercato con l'approccio reddituale finanziario fondato sul metodo della capitalizzazione del reddito, occorre **scontare all'attualità i probabili redditi che il bene potrà generare per tutta la durata della sua vita utile futura residua.**

Occorre preventivamente determinare il reddito netto che l'immobile potrebbe produrre nel tempo e stabilire un congruo tasso di capitalizzazione, dopodiché sarà possibile individuare il più probabile valore di mercato attraverso la formula:

$$V = R_n / i \quad \text{dove } V = \text{Valore dell'immobile}$$

$R_n$  = Reddito netto

$i$  = tasso di capitalizzazione

Attraverso indagine di mercato su immobili in locazione nella zona con caratteristiche simili, è possibile stabilire un valore di locazione pari a 400,00 €/mese; tale valore di locazione produce un reddito annuo lordo ( $R_L$ ) di:

$$R_L = 4.800,00 \text{ €}$$

Al fine di capitalizzare un reddito non sottoposto a spese da parte del locatore, è necessario individuare il reddito netto, ottenuto sottraendo le spese (S) da affrontare durante l'anno, quali spese per manutenzione, servizi, eventuali sfiti, assicurazioni, ammortamento, amministrazione e imposte, dal reddito lordo. Secondo recenti indagini effettuate da prestigiosi analisti del settore economico, con l'attuale tassazione su di un immobile locato si paga almeno il 30% in tasse di vario genere (cedolare secca, imu-tasi, etc.).

$$R_n = R_L - R_L \times 30\% = 4.800,00 \text{ €} - (4.800,00 \text{ €} \times 0,30) = \mathbf{3.360,00 \text{ €}}$$

Per quanto attiene al tasso di capitalizzazione le rilevazioni del Borsino Immobiliare mostrano che il saggio minimo ( $i_{\min}$ ) nella zona in questione, e per edifici simili a quello oggetto di pignoramento, è pari a  $i_{\min} = 3,36\%$ , mentre il massimo ( $i_{\max}$ ) è pari al  $i_{\max} = 5,03\%$ ; per ricavare il valore medio è necessario considerare gli inversi dei saggi  $GRM = 1/i$ , e farne la media:

$$GRM_{\min} = 1/i_{\max} = 1/0,0503 = 19,85 \quad GRM_{\max} = 1/i_{\min} = 1/0,0337 = 29,78$$

$$GRM_{\text{medio}} = (19,85 + 29,78) / 2 = 24,82$$

$$i_{\text{medio}} = 1 / GRM_{\text{medio}} = 1/24,82 = 0,0403$$

Il valore medio del tasso di capitalizzazione va poi aumentato o diminuito sulla base delle caratteristiche proprie, intrinseche ed estrinseche, dell'immobile; la sommatoria degli aumenti e delle diminuzioni va effettuata sul  $GRM_{\text{medio}}$  e nello specifico, sulla base delle considerazioni già effettuate in merito a tale cespite, si pone  $GRM = 23,80$  e quindi un tasso pari a  $i = 4,20\%$ , ottenendo quindi un valore netto ( $V_n$ ) pari a:

$$V_n = R_n / i = 3.360,00 \text{ €} / 0,0420 = 80.000,00 \text{ €}$$

**Valore in cifra tonda: 80.000,00 €**

**VALORE MEDIO OTTENUTO DAI DUE METODI**

	VALORE METODO DIRETTO	VALORE METODO INDIRETTO	VALORE MEDIO	VALORE ARROTONDATO
Appartamento	86.000,0 €	80.000,0 €	83.000,0 €	83.000,00 €
<b>TOTALE</b>				<b>83.000,00 €</b>

**3.20** In merito al ventesimo punto dell'incarico, lettera t) dell'allegato 01, e precisamente: *“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”*;

Al fine di ottenere il valore da porre a base d'asta, al valore medio ottenuto dai due metodi viene detratto un valore percentuale pari al 15% per l'assenza di garanzia per vizi, e quindi:

**CESPITE A:** diritto di proprietà sulla quota di 1/1 di abitazione ubicata in Giarre (CT), Via Carolina n.266, piano terra, identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (NCEU) del Comune di Giarre al Foglio n.93 Part. n.170, Sub. n.1

$$55.900.000 \text{ €} \times (-15\%) = 47.515,00 \text{ €}$$

**VALORE A BASE D'ASTA 48.000,00€**

**CESPITE B:** diritto di proprietà sulla quota di 1/1 di abitazione ubicata in Giarre (CT), Via Carolina n.266, piano primo e secondo, identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (NCEU) del Comune di Giarre al Foglio n.93 Part. n.170, Sub. n.2

$$83.000,00 \text{ €} \times (-15\%) = 70.550,00 \text{ €}$$

**VALORE A BASE D'ASTA 71.000,00€**

**3.21** In merito al ventunesimo punto dell'incarico, lettera u) dell'allegato 01, e precisamente: *“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”*

Lo scrivente C.T.U., analizzato lo stato dei luoghi nonché i documenti in proprio possesso, ritiene opportuno che la **vendita** avvenga in **due lotti così distinti**:

**LOTTO N.01**

**CESPITE A: diritto di proprietà sulla quota di 1/1 di abitazione** ubicata in **Giarre (CT), Via Carolina n.266, piano terra**, identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (NCEU) del Comune di Giarre al “**Foglio n.93 Part. n.170, Sub. n.1**, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 4 vani, Superficie catastale 107 m<sup>2</sup>, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 98m<sup>2</sup>, Rendita € 194,19”.

**L'importo a base d'asta del LOTTO N.01 è pari ad € 48.000,00**

**LOTTO N.02**

**CESPITE B: diritto di proprietà sulla quota di 1/1 di abitazione** ubicata in **Giarre (CT), Via Carolina n.266, piano primo e secondo**, identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (NCEU) del Comune di Giarre al “**Foglio n.93 Part. n.170, Sub. n.2**, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale NR, Rendita € 352,48”.

**L'importo a base d'asta del LOTTO N.02 è pari ad € 71.000,00**

**3.22** In merito al ventiduesimo punto dell'incarico, lettera v dell'allegato 01, e precisamente: *“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 presente relazione è corredata di opportuna documentazione fotografica (Allegato n.02) e di planimetrie catastali (Allegato n.05).

**3.23** In merito al ventitreesimo punto dell'incarico, lettera w dell'allegato 01, e precisamente: *“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”*

Così come si evince dalla relazione notarile di cui agli atti, nonché dalle visure effettuate presso gli uffici del Catasto di Catania, il bene oggetto di pignoramento è di piena proprietà del debitore esecutato.

**3.24** In merito al ventiquattresimo punto dell'incarico, lettera x dell'allegato 01, e precisamente: *“nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.*

*A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo.*

*Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di “incomoda divisibilità”, quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apportionamento 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”*

I beni oggetto di pignoramento sono di piena proprietà del debitore esecutato.

**CAPITOLO 4: CONCLUSIONI E PROSPETTO RIEPILOGATIVO**

Dopo aver analizzato approfonditamente la documentazione agli atti, aver reperito tutti documenti necessari e dopo attenta analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di pignoramento, il sottoscritto C.T.U., incaricato a stilare l'elaborato peritale, ha proceduto alla valutazione ed alla stima degli immobili di cui si riporta scheda riepilogativa nella pagina seguente.



1) IDENTIFICAZIONE PROCEDURA ESEVUTIVA IMMOBILIARE

Procedura Nr.	Anno	Promossa da	Nei confronti di	Ctu nominato
691	2017	ELROND NPL 2017 SRL	LO GIUDICE MARIANO	Dott. Ing. Davide Grasso

2) LOCALIZZAZIONE

INDIRIZZO					GEOREFERENZIAMENTO	
Giarre (CT), Via Carolina n.266					Lat.	37°43'30.23"N
					Long.	15°11'5.59"E
CATASTO PROVINCIALE DI CATANIA						
Fg.	Part.	Sub.	Cat./Qual.	Cons./Sup.		
93	170	1	A/4	4 vani		



3) DESCRIZIONE DEL BENE

Destinazione urbanistica	Tipologia edilizia	Anno di costruzione	Stato di conservazione dell'edificio	Altro
Zona A Centro Storico	Edificio in semilinea	Inizi 1900	Non elevato	

BREVE DESCRIZIONE

Appartamento nel centro storico di Giarre al piano terra al civico 266 di Via Carolina. Stato manutentivo generale del fabbricato non elevato. Struttura portante in muratura. Composto da tre vani, cucina, corridoio, bagno, ammezzato con due vani deposito e cortile di pertinenza. Altezza interna da 2,70m a 4,75m nei vani principali; da 1,70m a 2,00m nei vani deposito. Stato manutentivo scadente, livello delle finiture scadente.

FOTO Nr. 01



FOTO Nr. 02



FOTO Nr. 03



FOTO Nr. 04

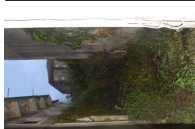


FOTO Nr. 05



FOTO Nr. 06



4) CARATTERISTICHE SUPERFICIALI

Ambiente	Sup. mq	Coeff. di Sup/omog.	Sup. omogeneizzata
Vani principali	94,50	1,25	118,13
Cortile	82,00	0,10	8,20
Depositi	35,50	0,30	10,65
<b>TOTALE</b>			<b>137,00</b>

5) CARATTERISTICHE QUALITATIVE

Anno di costruzione	Inizi 1900
Manutenz. fabbricato	Non elevato
N. bagni	1
Livello/piano	PT+ammezzato
Ascensore	No
Manutenz. unità immob.	Scadente
Esposizione/luminosità	Discreta
Finiture	Scadenti
Impianto elettrico	Nr
Impianto di riscaldamento	Nr
Altri impianti	N.r.
Classe energetica (APE)	N.r.
Altro	
Altro	

6) CONFORMITA' DOCUMENTALE - SANATORIE/CONDONI

Conformità catastale	Conformità urbanistica	Sanatorie/condoni
Difformità presenti	Priva di licenza in quanto ante 1942, conforme	

7) FORMALITA' E VINCOLI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Spese condominiali	Spese per pulizia	Sanatoria	
Sfatto occupanti terzi	Servitù	Usufrutto	Altro

8) DATI ECONOMICI

VALORE DI TRASFORMAZIONE		METODOLOGIE ALTERNATIVE	
Valore bene ultimato	€ 95.900,00		
Costi per ultimazione	€ 45.000,00		
<b>TOTALE</b>	<b>€ 50.900,00</b>	<b>TOTALE</b>	<b>€ 0,00</b>
VALORE BENE		VALORE A BASE D'ASTA	
Valore bene ultimato	€ 50.900,00	Valore bene ultimato	€ 50.900,00
		Riduzione del 15%	-€ 8.385,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 55.900,00</b>	<b>VALORE A BASE D'ASTA</b>	<b>€ 48.000,00</b>

NOTE: L'immobile si presenta non abitabile e necessita di una manutenzione straordinaria diffusa.

1) IDENTIFICAZIONE PROCEDURA ESEVUTIVA IMMOBILIARE

Procedura Nr.	Anno	Promossa da	Nei confronti di	Ctu nominato
691	2017	ELROND NPL 2017 SRL	LO GIUDICE MARIANO	Dott. Ing. Davide Grasso

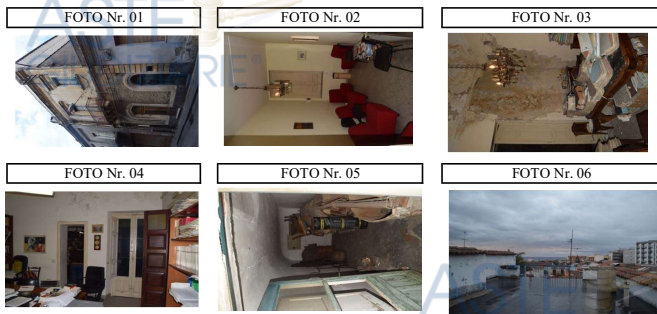
2) LOCALIZZAZIONE

INDIRIZZO		GEOFERENZIAZIONE	
Giarre (CT), Via Carolina n.266		Lat. 37°43'30.23"N Long. 15°11'5.59"E	
			
CATASTO PROVINCIALE DI CATANIA			
Fg.	Part.	Sub.	Cat./Qual. Cons./Sup.
93	170	1	A/4 4 vani

3) DESCRIZIONE DEL BENE

Destinazione urbanistica	Tipologia edilizia	Anno di costruzione	Stato di conservazione dell'edificio	Altro
Zona A Centro Storico	Edificio in semilinea	Inizi 1900	Non elevato	

**BREVE DESCRIZIONE**  
 Appartamento nel centro storico di Giarre al piano primo più secondo ammezzato e terrazze al civico 268 di Via Carolina. Stato manutentivo generale del fabbricato non elevato. Struttura portante in muratura. Composto da sei vani, bagno, deposito al piano secondo ammezzato, due balconi e grandi terrazze. Altezza interna da 2,40m a 4,50m nei vani principali. Stato manutentivo non molto buono, livello delle finiture leggermente sotto la media.



4) CARATTERISTICHE SUPERFICIALI

Ambiente	Sup. mq	Coeff. di Sup/omog	Sup. omogeneizzata
Vani principali	101,00	1,15	116,15
Balconi	25,00	0,30	7,50
Balconi	4,00	0,10	0,40
Deposito	9,00	0,25	2,25
Terrazze	25,00	0,15	3,75
Terrazze	6,00	0,05	0,30
<b>TOTALE mq</b>			<b>126,50</b>

5) CARATTERISTICHE QUALITATIVE

Anno di costruzione	Inizi 1900
Manutenz. fabbricato	Non elevato
N. bagni	1
Livello/piano	P1+ammezzato+terrazze
Ascensore	No
Manutenz. unità immob.	Non molto buono
Esposizione/luminosità	Buona
Finiture	Sotto la media
Impianto elettrico	Nr
Impianto di riscaldamento	Nr
Altri impianti	N.r.
Classe energetica (APE)	N.r.
Altro	
Altro	

6) CONFORMITA' DOCUMENTALE - SANATORIE/CONDONI

Conformità catastale	Conformità urbanistica	Sanatorie/condoni
N.r.	Priva di licenza in quanto ante 1942, conforme	

7) FORMALITA' E VINCOLI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Spese condominiali	Spese per pulizia	Sanatoria	
Sfratto occupanti terzi	Servitù	Usufrutto	Altro

8) DATI ECONOMICI

METODO DIRETTO				METODO INDIRETTO			
	€/mq	mq	Valore (arrotond.)		R <sub>n</sub> (€)	i	Valore (arrotond.)
P1+amm.terraz	678,52	126,50	€ 86.000,00	P1+amm.terraz	3.360,00	4,20%	€ 80.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 86.000,00</b>	<b>TOTALE</b>			<b>€ 80.000,00</b>
VALORE MEDIO				VALORE A BASE D'ASTA			
P1+ammezzato+terrazze			€ 83.000,00	Valore medio			€ 83.000,00
				Riduzione del 15%			-€ 12.500,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 83.000,00</b>	<b>VALORE A BASE D'ASTA</b>			<b>€ 71.000,00</b>

NOTE:



Il sottoscritto, in conclusione, ritenendo di aver espletato al meglio il mandato conferitogli, rassegna la presente perizia tecnica dichiarando la propria piena disponibilità ad eventuali chiarimenti che dovessero occorrere e per qualsiasi ulteriore richiesta la S.V.I. dovesse ritenere opportuna.



Non avendo ancora ricevuto eventuale autorizzazione all'elaborazione delle due DOCFA, una per ciascun cespite, per sanare la mancanza delle planimetrie, la presente perizia viene rassegnata confermando la disponibilità ad effettuare le pratiche DOCFA entro 30 giorni dall'eventuale autorizzazione ed a depositare eventuale perizia integrativa.



*Catania, lì 05/06/2019*

**Il C.T.U.**

**Dott. Ing. Davide Grasso PhD**

