

TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE VI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROCEDURA N. 107/2020
GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT. SSA VENERA FAZIO

PROCEDENTE:
C.R.I.A.S.

CONTRO:



Ing. Angelo Brafa Studio Tecnico di Ingegneria

95126 Catania, Via Porto Ulisse n. 90 Tel. 338-6977927
e-mail: angelo.brafa@gmail.com. - PEC: angelo.brafa@ingpec.eu

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

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

Valutazione economica di:

- 1) Abitazione e deposito

Localizzazione:

- Liguaglossa,
- Via degli Abati

Procedura N. 107/2020

CRIAS /

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

Sezione Esecuzioni Immobiliari

C.T.U.**Ing. Angelo Brafa**

Via Porto Ulisse n.90 - 95126 Catania

Tel. 095-6977927

e-mail: angelo.brafa@gmail.com

PEC: angelo.brafa@ingpec.eu

File:

107_2020_Relazione_Tecnica

Rev.1**Deposito:**

- Cancelleria Sezione Esecuzioni
Immobiliari
- Presso Studio

Data:

Il valore esito della presente
relazione è riferito alla data del
05 Gennaio 2023

Timbro**Firmata digitalmente da:**

Ing. Angelo Brafa

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

INDICE

PREMESSA.....	4
OPERAZIONI PERITALI	7
PARTE I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI	7
1 DATI IDENTIFICATIVI DEGLI IMMOBILI	8
2 PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI	9
3 DESCRIZIONE IMMOBILI	19
PARTE II - PROCESSO DI VALUTAZIONE IMMOBILI	22
4 SCOPO DELLA STIMA	22
5 CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA	23
6 FONTI DOCUMENTALI	25
7 CENNI SULLA CONGIUNTURA DEL MERCATO IMMOBILIARE	25
8 CONSISTENZA COMMERCIALE	26
9 DETERMINAZIONE STIMA IMMOBILE	27
10 DETERMINAZIONE PREZZO BASE D'ASTA	34
11 CONSIDERAZIONI E PIANO DI VENDITA	36
12 RILIEVO FOTOGRAFICO	41
13 DIVISIBILITÀ	41
14 PROGETTO DI DIVISIONE	41
CONCLUSIONI	42
ALLEGATI.....	43

Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

Premessa

In esito al decreto di nomina del 19/08/2022, il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare. Dott.ssa Venera Fazio, disponeva Consulenza Tecnica D'Ufficio, affidando il mandato allo scrivente Ing. Angelo Brafa, regolarmente iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Catania ed ai Consulenti Tecnici del Tribunale. Con il provvedimento di cui sopra, il nominato c.t.u. veniva incaricato di rispondere ai seguenti quesiti:

- a. identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b. verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- c. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;
- d. accerti l'esatta provenienza 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 precedente;
- 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, redazione, solo se strettamente necessario;

- h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i. accertati 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. 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;
- k. 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° 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.
- l. 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;
- m. 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;
- n. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno isopponibili all'acquirente;
- o. 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;
- p. 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 ai beni pignorati;
- q. 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 all'art. 470 del codice di procedura civile).

RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/R/IV).

Publicazione
ripubblicazione o ripro

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.

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

Operazioni Peritali

Lo scrivente, accettato l'incarico, dopo accurato esame dei fascicoli di parte, comunicava tramite PEC ai procuratori della parte creditrice ed al legale del debitore, l'inizio delle operazioni peritali, fissate per il giorno 03/12/2022. Alla data convenuta, il sottoscritto si è recato presso l'appartamento pignorato, qui ha trovato il debitore, che ha consentito al sottoscritto di visionare gli immobili pignorati. Le operazioni peritali si sono svolte sotto la costante presenza degli intervenuti. In tale occasione viene eseguito:

- il riscontro visivo dello stato attuale, dell'immobile
- il rilievo planimetrico e le misurazioni di dettaglio,
- il rilievo fotografico dello stato attuale di fatto dei luoghi.
- l'osservazione dell'ambito urbano nel quale ricade l'immobile oggetto di stima.

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

Parte I - Identificazione e descrizione dei beni

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

Con il Pignoramento Immobiliare della C.R.I.A.S. di Catania, che ha dato origine al procedimento n.107/2020, nel quale è stata disposta la presente Consulenza, i

procedente chiede di sottoporre ad esecuzione i seguenti immobili:

1. "piena proprietà, 1/1, dell'immobile sito in Linguaglossa, via Vignitti n.126, piano T, riportato al NCEU del Comune di Linguaglossa al Foglio 11, Particella 1507, Subalterno 1, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 3 vani, Rendita € 48,03;
2. piena proprietà, 1/1, dell'immobile sito in Linguaglossa, via Degli Abati 9, piano T, riportato al NCEU del comune di Linguaglossa al Foglio 11, Particella 1507, Subalterno 3, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 17 mq, Rendita € 15,80."

1 Dati Identificativi degli immobili

1.1 Dati catastali

I beni oggetto del procedimento, sono oggi identificati catastalmente nel modo seguente:

N.C.E.U. del Comune Linguaglossa									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
Immob. N.	Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita	Indirizzo
1	11	1507 1508	1 2	A/4	3	3 vani	76 mq	48,03 €	Via Vignitti n.126-126 PT
2	11	1507	3	C/2	2	17 mq	49 mq	15,80 €	Via Degli Abati n.9
Intestati [REDACTED]									

Effettuando un controllo della documentazione, si è avuto modo di verificare che:

- i beni sopra indicati sono intestati al Signor [REDACTED] proprietario per la quota di 1000/1000 dal 31/07/2006 per atto pubblico di compravendita, Pubblico ufficiale Grassi Bertazzi Francesco Sede Linguaglossa (CT) Repertorio n. 4179 registrato in data - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 31411.1/2006 Reparto PI di Catania in atti dal 07/08/2006. Pertanto, c'è corrispondenza fra l'intestatario delle visure catastali ed il proprietario, e, cespite pignorato.

I dati identificativi degli immobili, in particolare quelli catastali, risultano correttamente individuati sia nell'atto di pignoramento che nella certificazione notarile, unica eccezione riguarda l'abitazione (il sub. 1) che per correttezza va completato con l'aggiunta del cortile graffato all'abitazione identificato con part.1509 sub.2 e va considerato l'abitazione non è ubicata in via Vignitti, ma in via Degli Abati ai nn.11-13. Nella certificazione notarile gli immobili sono identificati correttamente.

1.2 Confini

Gli immobili pignorati, abitazione e deposito, sono contigui tra loro e nel loro insieme confinano:

- A nord con fabbricato identificato con la part.1509,
- A sud con altro fabbricato facente parte della part.1507,
- Ad est con via Degli Abati,
- Ad ovest con cortiletto di pertinenza confinante con la part.4539,

2 Proprietà dei beni pignorati

2.1 Correttezza dati Pignoramento

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

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania, in data 27/02/2020 ai nn.11560/5466, sono corretti, il pignoramento, per così come trascritto, colpisce:

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Inmob.	descrizione	quota pignorata	Note
1	<ul style="list-style-type: none"> - Abitazione sito in Linguaglossa, via Vignitti n.126, piano terra consistenza 3 vani, censito al catasto fabbricati di foglio 11, part.1507 sub.1 - Deposito, sito in Linguaglossa, via Degli Abati n.9, piano terra, di 17 mq, censito al catasto fabbricati, al foglio 11, part.1507, sub.3 	Piena proprietà	<ul style="list-style-type: none"> • Abitazione: la visura catastale aggiornata, riporta che l'abitazione è ubicata in via Vignitti n.124-126, oggi via Degli Abati n. 11-13 • Abitazione: l'abitazione catastalmente è identificata con la part. della 1507 sub.1 graffata con part. 1509 sub.2, cortile interno.

2.2 Verifica quota proprietà

QUESITO C verifico 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 verifico 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;

Gli immobili sopra identificati, sono pervenuti al debitore, in piena proprietà, per atto di compravendita del 31/07/2006, rogato dal notaio Grassi Bertazzi notaio in Giarre, trascritto a Catania il 03/08/2006 ai nn.53585/3141159.

2.1 Vincoli ed Oneri

Relativamente agli immobili pignorati, non esistono vincoli particolari che possono influire sul suo valore.

2.2 Titolo di Provenienza nel Ventennio

QUESITO D accerto 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;

È stata accertata l'esatta provenienza del bene verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento. I beni pignorati, sono pervenuti al debitore, in piena proprietà, per atto di compravendita, del 31/07/2006, rogato dal notaio Grassi Bertazzi Francesco, notaio in Giarre, trascritto a Catania il 03/08/2006 ai nn.53585/3141159, da poter

Publicazione
ripubblicazione o ripro

████████████████████, alla quale era pervenuto per successione legittima alla morte dei propri genitori. La Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipotecatastale del 05/03/2020, a firma del notaio Francesco Grassi Bertazzi, in atti, analizza dettagliatamente lo stato delle trascrizioni a favore e contro il debitore esecutato e dei loro danti causa, nel ventennio antecedente il pignoramento.

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

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

Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli

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

Vincoli e oneri cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

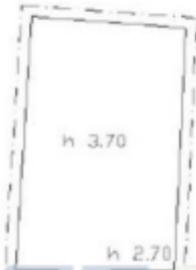
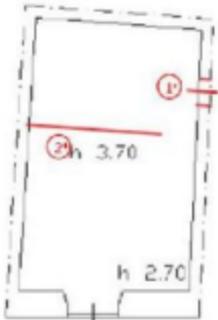
Sugli immobili pignorati, siti in Linguaglossa, sopra descritti, risultano le seguenti trascrizioni:

- **Pignoramento immobiliare**, trascritto il 27/02/2020 ai nn.11560/5466 a favore della C.R.I.A.S. e contro il Signor ██████████ ██████████, gravante sulla piena proprietà dei seguenti immobili:

- a. Abitazione sita in Linguaglossa, via Vignitti n.126, piano terra consistenza 3 vani, censita al catasto fabbricati al foglio 11, part.1507 sub.1,

<p>Planimetria abitazione e deposito, estratto di mappa</p>	<p>TAV.1</p> <p>♦ Planimetria catastale Abitazione</p>
	<p>♦ Planimetria catastale Abitazione con modifiche</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Apertura porta tra due vani 2. Chiusura porta tra due vani 3. Realizzazione vano bagno 4. Trasformazione del corfite in bagno lavanderia 6. Realizzazione porta tra stanza e locale deposito.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

<p>PIANO TERRA</p>  <p>h 3.70 h 2.70</p> <p>via Degli Abati</p>	<p>♦ Planimetria catastale deposto</p>
<p>PIANO TERRA</p>  <p>h 3.70 h 2.70</p> <p>via Degli Abati</p>	<p>♦ Planimetria catastale Deposito con modifiche</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Apertura porta verso vano ingresso 2. Realizzazione di un tramezzo con soppalco

Publicazione
ripubblicazione o ripro



Le planimetrie catastali non sono dunque conformi all'attuale stato dei luoghi.

Per come si chiarirà meglio nel paragrafo relativo alla regolarità edilizia ed urbanistica, tali interventi eseguiti in assenza di titolo, dovranno essere regolarizzati in parte mediante ripristino dell'originaria configurazione planimetrica dell'immobile ed in parte attraverso opportune Comunicazioni d'Inizio Lavori Asseverate (CILA tardive). A quel punto sarà dunque, necessario provvedere all'aggiornamento della relativa pianta catastale mediante presentazione di DOCFA Documento Catasto Fabbricati. Tutti i costi necessari alla suddetta regolarizzazione sono stati decurtati dalla stima commerciale del bene.

2.3 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;

Trattandosi di edificio per civile abitazione, relativamente agli immobili pignorati, non si è proceduto

Publicazione
ripubblicazione o ripro

- nel caso della diversa distribuzione interna, e della modifica delle aperture, ripristinare lo stato originario, oppure avanzare Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata tardiva ai sensi degli art.3 e 6 del D.P.R. 380/2001 come da recepimento della L.R. 16/2016. Lo stesso vale per le modifiche interne del deposito.
- nel caso della realizzazione del bagno e della lavanderia al posto del cortile, trattandosi di aumento di volume e di superficie residenziale (ampliamento), non potranno essere regolarizzati in regime ordinario e neppure in deroga agli strumenti vigenti. Il futuro aggiudicatario non potrà, avvalersi dell'art. 40 comma 6 della L. 47/85, in quanto le ragioni del credito per cui si interviene risultano successive all'entrata in vigore della Legge n. 326/2003 (comma 25 dell'Art. 32 Legge n. 326/032 che rimanda all'Art. 40). Sarà dunque, necessario provvedere al riassetto distributivo dell'unità immobiliare in linea con quanto prescritto dalla normativa, ovvero procedere al ripristino del cortile.

Dati i suddetti costi a carico del futuro acquirente, il CTU ha ritenuto opportuno apportare al valore del bene stimato, un deprezzamento pari alle spese necessarie per gli interventi edilizi da effettuare e per i necessari adempimenti tecnico-amministrativi.

quesito J 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 obblazioni già corrisposte o da corrispondere;

Vedasi risposta quesito precedente.

Quesito K verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, 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. 1° del D.P.R. n. 380/2001.

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 e relativi costi.

Vedasi risposta quesito I.

QUESITO I
L 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;

Vedasi risposta quesito I.

2.5 Vincoli e Spese

QUESITO M
 verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico

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

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

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

QUESITO O
 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 pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà sul bene del debitore non è derivato da alcuno dei suddetti titoli ma è di esclusiva proprietà per essergli derivato da atto di compravendita.

QUESITO P
 accerti l'importo annuo delle spese fisse e variabili di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora

scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

L'abitazione non fa parte di un complesso condominiale ed è pertanto sprovvista di spese fisse di gestione.

2.6 Disponibilità dei beni

QUESITO 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.

In occasione del sopralluogo presso le unità pignorate, è emerso che attualmente gli immobili sono occupati dal debitore. Gli immobili attualmente non sono abitati poiché i lavori di ristrutturazione sono ancora in corso.

3 Descrizione immobili

QUESITO 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;

Descrizione sintetica dell'appartamento:

L'edificio in cui sono ubicati gli immobili pignorati, oggetto di valutazione, è sito nel centro storico di Linguaglossa, nelle immediate vicinanze della via Roma, arteria principale che collega Linguaglossa alle cittadine vicine. Il contesto socio-economico in cui si trova l'immobile offre vari servizi (scuole, negozi, uffici pubblici ed aree

Relativamente alle finiture, si dà atto che vi sono lavori di ristrutturazione incompleti e mancano ancora tutti i tipi di finitura e devono essere completati gli impianti. Allo stato attuale non è abitabile. Il locale deposito ha accesso indipendente, ma è stato reso comunicante con la parte abitativa attraverso la creazione di una apertura nel muro di confine. L'interno del deposito è stato suddiviso in due ambienti di cui uno con soppalco. Anche nel deposito sono in corso lavori di ristrutturazione quindi non è possibile riportare lo stato di dettaglio delle finiture.

Parte II - Processo di valutazione Immobili

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

4 Scopo della stima

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

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

- ✓ Il bene oggetto di valutazione si presenta come un bene unitario sotto l'aspetto della funzionalità.
- ✓ Il valore del bene oggetto di stima assume che l'immobile sia scambiato nello stato in cui si trova al momento della stima.
- ✓ La valutazione degli immobili è da considerarsi a corpo, trattandosi di rilievi e calcoli sommari che fanno esplicito riferimento alle dimensioni riportate

nelle copie delle planimetrie catastali e dei disegni di progetto, solo in parte verificate in loco, la valutazione dei beni è comunque da intendersi a corpo e non a misura anche se ci si riferisce alla superficie commerciale e quindi variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.

5 Criterio e metodologia estimativa

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

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

La dottrina estimale indica per la determinazione di detto valore due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione: il primo diretto e sintetico, il secondo indiretto od analitico. Il procedimento diretto può trovare concreta attuazione secondo diversi procedimenti estimali, fra i quali appare logico privilegiare per il caso in esame, quello del "confronto" con i prezzi unitari di beni analoghi od assimilabili. Per quanto riguarda i procedimenti indiretti, il più noto è quello della "capitalizzazione dei redditi" sic et eticamente, esso si

articola nella capitalizzazione iniziale, al saggio di fruttuosità indicato dal mercato, dei redditi ordinari futuri che si prevede possano essere ricavati dal bene oggetto di stima in un libero mercato.

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

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

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

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

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

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

6 Fonti Documentali

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

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

7 Cenni sulla congiuntura del mercato immobiliare

Le turbolenze finanziarie e il rallentamento economico registrato negli ultimi anni hanno avuto un impatto negativo sul settore degli immobili per l'impresa in Italia riducendone, a causa della ristrettezza di credito bancario per gli investitori, la domanda generale di immobili. Inoltre i venditori difficilmente 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 e commerciali disponibili sul mercato e non utilizzati sono in aumento
- ✓ la domanda è in calo, sia per la crisi economica sia per il problema finanziario della ristrettezza del credito

- ✓ le transazioni sono in brusca diminuzione
- ✓ i venditori spesso non accettano sconti significativi per chiudere le trattative, per cui i tempi di compravendita si allungano molto e i prezzi rilevati risultano piuttosto stabili
- ✓ nei casi in cui gli immobili devono essere necessariamente liquidati in breve tempo si registrano sconti significativi anche superiori al 50% del prezzo.

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

8 Consistenza Commerciale

8.1 Criteri di misurazione della consistenza

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

la superficie commerciale è stata determinata comprendendo:

- Per intero la superficie lorda dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- Per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;
- La superficie dei vani accessori a servizio indiretto dell'immobile dei vani principali, ~~dei soffitti,~~ cantine, e simili è computata in misura del 50%.

comunicanti con i vani principali, ovvero in misura del 25% se non comunicanti;

- La superficie della terrazza al piano dei locali principali in misura del 30% fino a 25 mq, nella misura del 10% per la quota eccedente 25 mq;
- La superficie del lastrico non al piano dei locali principali in misura del 15% fino a mq 25 e del 5% oltre i mq 25;
- La superficie del giardino in misura del 10%, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, la parte eccedente in misura del 2%.

La superficie di cui sopra è arrotondata al metro quadrato.

8.2 Consistenza superficie commerciale

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificati, si riportano le dimensioni calcolate attraverso le misurazioni dirette in loco:

Comune di Linguaglossa,
Abitazione Via Degli Abati nn.11-13
Deposito Via Degli Abati n.9
Superficie Commerciale

Piano	Destinazione d'uso	Sup. [mq]	Coeff	Superf.Commerciale[mq]
T	Stanza 1	18,00	1,00	18,00
T	Stanza 2	23,00	1,00	23,00
T	Cucina	28,00	1,00	28,00
T	Portile	10,00	0,25	2,50
T	Deposito	42,00	1,00	42,00
Totale Superfici		121,00		113,50
		Superficie Commerciale		113,50

9 Determinazione Stima immobili

9.1 Stima Sintetico Comparativa

Relativamente alle fonti delle informazioni utilizzate per la stima, si precisa di aver proceduto in aderenza agli schemi della dottrina estimativa, nei termini di seguito riportati:

1. *Analisi e reperimento dei comparabili di riferimento (desunto da transazioni reali).* La disamina si è basata

sul reperimento di prezzi relativi a compravendite piuttosto recenti, di immobili analoghi per tipologia, zona di ubicazione, stato di conservazione e dimensione. I prezzi sono stati estratti da informazioni dirette, agenzie e privati o da quanto riportato negli annunci economici, riviste di settore e siti immobiliari. Le indagini dirette di immobili simili nella zona considerata, si concentrano sui seguenti cinque rappresentativi comparabili, il cui valore unitario viene allineato al mercato, applicando il coefficiente di allineamento o sconto trattativa, che può assumersi pari all'11%: dato che si ricava anche da fonti ufficiali quali il "Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia" 1° trimestre 2022" pubblicato dalla Banca d'Italia tabella 5 "Rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore:

Comparabilità per il mercato abitativo						
N	Tipologia	Caratteristiche	Stato Monumento	Superficie (mq)	Prezzo offerto (€)	Prezzo Unitario (€/mq)
1	Trasmissione senza effetti di diritto reale, collaudi archi e pochi anni di corso	Ampli con sistema di loggia, senza balconi, con terrazzo di pertinenza	disabitato	80	13000,00	162,50
2	Azienda agricola in affitto	Immobili con annesso orto, vigna, frutteto, giardino, piscina, garage, cantina, stalla, box, ecc.	buono	200	17500,00	87,50
3	abitazione 200 mq	Immobili con annesso orto, vigna, frutteto, giardino, piscina, garage, cantina, stalla, box, ecc.	buono	90	15000,00	166,67
4	Azienda agricola in affitto, con annesso orto, vigna, frutteto, giardino, piscina, garage, cantina, stalla, box, ecc.	Immobili con annesso orto, vigna, frutteto, giardino, piscina, garage, cantina, stalla, box, ecc.	buono	70	12000,00	171,43
5	Trasmissione senza effetti di diritto reale, collaudi archi e pochi anni di corso	Ampli con sistema di loggia, senza balconi, con terrazzo di pertinenza	disabitato	90	15000,00	166,67
Valore medio considerando l'età di costruzione di 100 anni						150,00

La media dei valori ponderati di questi cinque immobili scelti sul mercato corrente delle offerte immobiliari, decurtata dello sconto trattativa presunto:

$$V = 512,10 \text{ €/mq}$$

2. Analisi critica dei comparabili indiretti (condizioni desunte da osservazioni di mercato)

Publicazione o riproduzione

valore unitario di poco inferiore al valore massimo OMI.

Valori Borsino Immobiliare: Linguaglossa centro storico

Abitazioni in stabili di fascia medio
Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona

<small>Valore minimo</small> Euro 434	<small>Valore medio</small> Euro 503	<small>Valore massimo</small> Euro 691	Vai alla sottosezione immobiliare
---	--	--	--

Abitazioni in stabili di 2° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona

<small>Valore minimo</small> Euro 338	<small>Valore medio</small> Euro 415	<small>Valore massimo</small> Euro 491	Vai alla sottosezione immobiliare
---	--	--	--

Il sito tematico "il Borsino immobiliare" riporta per la zona considerata quotazioni di zona aggiornate a dicembre 2022 variabili tra valori minimi €/mq 338,00, massimo €/mq 491,00; abitazioni in stabili di seconda fascia, più prossime alla categoria del bene in esame,

3. Agenzie immobiliari:

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

$V = da 480,00 €/mq a 520,00 €/mq$

Dai valori sopra riportati si determina il valore medio di stima unitario:

	Valore Medio di Stima	Prezzo Unitario [€/mq]
1	Valore Annunci	512,10
2	Valore OMI Max	490,00
3	Valore OMI min	330,00
4	Valore Borsino Immob. Max	491,00
5	Valore Borsino Immob. min	415,00
6	Agenzie valore Max	520,00
7	Agenzie valore min	480,00
	Valore medio unitario	462,59

Determinazione del valore unitario dell'immobile:

$V_{fnale} = V_{mp} \times m_q$

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

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Vm = valore medio ricavato da indagini di mercato

Kglob = somma dei coef. correttivi in base alla specificità dell'immobile

Coefficiente Correttivo "K"

Le caratteristiche prese in considerazione sono:

Ke Caratteristiche Posizionali Estrinseche: riguardano la posizione dell'immobile all'interno del tessuto urbano. Fattori di qualificazione infrastrutturale: prossimità al centro urbano; accessibilità ai servizi pubblici; accessibilità al trasporto pubblico; presenza di servizi commerciali di base. Fattori di qualificazione ambientale: salubrità della zona; contesto sociale; assenza di rumori, densità, edilizia.

Ki Caratteristiche Posizionali Intrinseche: rappresentano il modo in cui l'immobile si rapporta con l'ambiente circostante: panoramicità e visibilità; orientamento; soleggiamento; luminosità; ventilazione, salubrità dei vani.

Kt Caratteristiche Tecnologiche: riguardano il livello tecnologico dell'immobile: dimensioni, livello delle finiture, stato di conservazione, impianti.

Kp Caratteristiche Produttive: riguardano fattori quali esenzioni fiscali, detraibilità/deducibilità delle spese di manutenzione, limiti alla locazione, vincoli conseguenti alla locazione, presenza di diritti di terzi, condizioni manutentive delle parti comuni, consumi energetici.

Coefficienti correttivi			
	K max	K min	K Immobile
Ke Caratteristiche Estrinseche	0,35	0,1	0,35
Ki Caratteristiche Intrinseche	0,25	0,05	0,25
Kt Caratteristiche Tecnologiche	0,3	0,1	0,25
Kp Caratteristiche produttive	0,1	0,05	0,1
Kglob= Ke+Ki+Kt+Kp	1	0,3	0,95

L'analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche, hanno portato alla determinazione di un coefficiente Kglob=0,95, per cui si ha:

Valore di Stima per Comparazione		
Vu	Valore medio unitario [C/mq] (valore di mercato)	462,59
Kglob	Coefficiente di ponderazione	0,95
Vm	Valore medio (Vu*Kglob) [€/mq]	439,46
Su	Superficie Commerciale (abitazione + deposito)	113,50
Vi	Valore di stima (Su*Vm)	€ 49.878,31
	Valore di Stima	€ 49.878,31

Nel determinare la corretta valutazione si è tenuto conto del valore intrinseco ed estrinseco dell'appartamento e delle aree comuni che lo compongono, comparati con il valore di immobili raffrontabili, corretti in relazione all'area geografica ed urbanistica ed ai prezzi attuali di mercato per quanto rilevabile nell'attuale fase economica recessiva.

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

V = €49.878,31 valore abitazione e deposito per comparazione

9.2 Stima per Capitalizzazione dei Redditi

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

La stima analitica si basa sulla capitalizzazione dei redditi tenendo in considerazione il canone annuale di locazione in regime di libero mercato ed il tasso di capitalizzazione. Il valore di mercato del bene è dato dal rapporto tra il reddito netto ed il tasso di capitalizzazione riferito al bene:

$$Vm = Rn / r$$

Per il calcolo del Reddito lordo si procede col determinare il valore locatario annuale rapportandosi sia alla banca dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari che che restituisce valori che vanno da un minimo di € 1,2 per m²

ad un massimo di € 1,8 per mq, che agli attuali prezzi desunti da informazioni dirette, agenzie, privati ed annunci che restituiscono un valore massimo di 1,8 €/mq. Assumendo quale dato di partenza quest'ultimo valore massimo, si avrà:

Reddito Annuale	
Sc= Superficie commerciale	113,50
Vl= Valore locatorio	1,80
Rlm= Reddito lordo mensile=Vlx12	204,30 €
Rla=Reddito lordo Annuale = Rlm x 12	2.451,60 €
Sp=spese	25,00%
Rn=Reddito netto annuo=Rla-Sp	1.838,70 €

Stima del tasso di capitalizzazione

Circa il calcolo del saggio di capitalizzazione da applicare, considerando le stesse fonti sopra citate, in ragione della localizzazione e della tipologia del segmento di mercato, il sottoscritto, ritiene di dover partire da un saggio pari al 3,5%, procedendo quindi con la sua "regolarizzazione" attraverso l'applicazione di opportuni coefficienti (aggiunte e detrazioni) che tengono conto dei quattro gruppi di caratteristiche dell'immobile, cioè:

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

Si ricava quindi la seguente tabella:

Tabella Coefficienti				
Caratteristiche che interferiscono sulla determinazione dell'ipotesi saggio	% proposta	aggiunta	detrazione	Motivazioni
CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTERNE				
Centralità, parcheggio a norma	+ 0,10	0,00	0,00	posizione centrale
Accessibilità stradale	+ 0,74	0,00	0,00	buona accessibilità al centro urbano ed alla
Protezione dagli agenti esterni	+ 0,8	0,00	0,00	abitato
Protezione dall'inquinamento acustico	+ 0,00	0,00	0,00	nessun inquinamento
Dist. punti vendita di parcheggio	+ 0,00	0,00	0,00	Dista. punti vendita di parcheggio
CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTERNE				
Protezione	+ 0,74	0,00	0,00	vicino stazione di
Protezione al riparo	+ 0,20	0,00	0,00	Protezione al riparo dalla forte ventilazione
Qualità materiali di pregio	+ 0,00	0,00	0,00	materiali di pregio
Qualità di esecuzione	+ 0,00	0,00	0,00	di buona qualità
CARATTERISTICHE INTERNE				
Capacità di assorbire calore ed energia	+ 0,5	0,00	0,00	da climatizzare
Capacità di assorbire calore ed energia	+ 0,2	0,00	0,00	da climatizzare
Qualità dell'isolamento	+ 0,2	0,00	0,00	da climatizzare
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE				
Capacità di assorbire calore ed energia	+ 0,00	0,00	0,00	nessun inquinamento
Capacità di assorbire calore ed energia	+ 0,00	0,00	0,00	nessun inquinamento
Totale coefficienti				

Tribunale di Catania Sezioni Civili Esecuzioni Immobiliari

Publicazione o riproduzione

Partendo quindi da un saggio pari al 3,50% con detrazione complessiva di 0,11%, il saggio di capitalizzazione per la stima analitica sarà pari al 3,61%, per cui si ha:

Valore di stima per Capitalizzazione	
Saggio di capitalizzazione	3,50
aggiunta /detrazione	0,11
Saggio finale r	0,361
V2=Rn/r=Valore Stima per capitaliz.	€ 50.933,52

Per cui si ritiene che il più probabile valore di stima per via analitica dell'abitazione e del deposito sia pari a:

V = €50.933,52 valore abitazione e deposito per capitalizzazione

10 Determinazione Prezzo base d'asta

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

Considerato che l'aggiudicatario dovrà sostenere degli oneri per la regolarizzazione delle opere di cui al punto 2.4 *Regolarizzazione Urbanistica ed Edilizia*, il sottoscritto, sulla scorta di calcoli effettuati in fogli separati, in relazione alle spese da sostenere, ritiene equo applicare i seguenti deprezzamenti:

1. Costi derivanti dall'eliminazione riassetto distributivo abitazione

Deprezzamento per spese di muratura relative all'eliminazione del bagno realizzato sul portico ed alla relativa sistemazione delle aperture, Il sottoscritto, da un computo metrico effettuato in fogli separati ha determinato le spese da affrontare pari a circa € 1.000,00.

2. Costi derivanti dall'applicazione della comunicazione tardiva per lavori già eseguiti C.I.L.A. (art. 3 e 6 fusione e diversa distribuzione interna)

del DPR 380/2001 e s.m.i. come recepito con modifiche della L.R. n.16/2016):

La comunicazione a firma di un tecnico abilitato, sarà resa nell'ottica di dichiarare l'avvenuta fusione tra il deposito e l'abitazione e la diversa distribuzione interna degli ambienti. Pertanto si avrà:

€ 1.000,00 (sanzione) + € 100,00 (diritti di istruttoria) + € 500,00 (spese tecniche) = € 1.600,00

3. Costi per DOCFA.

Poiché il futuro acquirente, dovrà procedere altresì alla presentazione presso l'Ufficio del Territorio di Catania del Documento Catasto Fabbricati (DOCFA) per presentazione planimetria aggiornata si considera un deprezzamento relative per spese amministrative e spese tecniche pari a € 600,00

Tabella delle Detrazioni

Descrizione	Importo
Regolarizzazione urbanistica: Stima delle spese per l'installazione del bagno realizzato nel periodo	€ 1.000,00
Regolarizzazione urbanistica: Stima Costi derivanti dall'applicazione della comunicazione per lavori già eseguiti - C.I.L.S.A.	€ 1.600,00
Regolarizzazione catastale: Stima Costi per presentazione DOCFA	€ 600,00
Totale Detrazioni	€ 3.200,00

QUESITO 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 rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, il sottoscritto ritiene che si possa proporre una decurtazione percentuale dal prezzo stimato pari al 15%, funzione:

- 1) dello stato urbanistico-edilizio del bene così come esaminato, tale da rendere necessario, per la regolarizzazione edilizia, l'approntamento delle spese da parte dell'acquirente

- 2) delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile derivanti dalla eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- 3) delle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- 4) della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- 5) delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione);
- 6) eventuali spese condominiali non pagate, relative ai ai due anni antecedenti la data del decreto di trasferimento.

Considerando tutte le detrazioni sopra specificate, si ha:

Quadro Riassuntivo Stima Abitazione e Deposito	
V1 = Valore stimato per Comparazione	€ 49.970,31
V2 = Valore stimato per Capitalizzazione	€ 50.933,52
V3 = Valore di Mercato Stimato = (V1 _{comparazione} +V2 _{capitalizzazione})/2	€ 50.400,91
Va = Valore Spese stimate per Regolarizzazione urbanistica	€ 3.200,00
Vr = Valore reale = V3-Va (valore di mercato meno le spese)	€ 47.200,91
Vba = Valore base d'asta = Vr - 15% (valore reale meno il 15%)	€ 40.125,03
valore della quota (100/100)	€ 40.125,03
Prezzo Base D'asta	€ 40.000,00

V = €40.000,00 valore base d'asta degli immobili pignorati

11 Considerazioni e piano di vendita

quesito indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

A fronte di quanto sopra determinato, considerate le caratteristiche degli immobili, abitazione e deposito, al fine di conseguire una più vantaggiosa

Publicazione
ripubblicazione o ripro

vendita, si consiglia di effettuare la vendita in un unico lotto.

LOTTO UNICO costituito da:

1. **Piena proprietà** di una abitazione, sita a Linguaglossa, via degli Abati 11-13, piano terra, composta da: stanza da letto, cucina abitabile, soggiorno, bagno, cortiletto, provvista di due accessi direttamente su via degli Abati, per una superficie commerciale di circa 72 mq, altezza interna 3,70 mt.
2. **Piena proprietà di un deposito**, ubicato al piano terra dello stesso stabile in cui è ubicato l'appartamento, con accesso da via degli Abati n.9, unico ambiente internamente diviso in due locali di cui uno con soppalco, ha una superficie commerciale di circa 42 mq, altezza 3,70 mt.

Identificativo catastale:

- **abitazione:** censita al Catasto Fabbricati del Comune di Linguaglossa, al foglio 11, part. 1507 sub.1 e 1509 sub.2, cat. A/4, classe 3, consistenza 3,0 vani,
- **deposito:** censito al Catasto Fabbricati del Comune di Linguaglossa, al foglio 11, part. 1507, sub.3, cat. C/2, classe 2, consistenza 40 mq,

Regolarità Edilizia:

Le opere di costruzione relative al complesso immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate, sono state realizzate in data antecedente il 1942 per cui si ritengono urbanisticamente regolari.

Ai fini della normativa urbanistica-edilizia, si evidenzia che nell'abitazione sono in corso delle opere di ristrutturazione con modifica di aperture interne e della distribuzione interna, tali modifiche sono regolarizzabili o con il ripristino oppure tramite presentazione di CILA tardiva. Nel retro prospetto, è stato chiuso il cortiletto con realizzazione di un bagno ed una lavanderia.

non sono regolarizzabili e dunque va ripristinato il cortiletto.

Il deposito è stato suddiviso internamente in due ambienti di cui uno con soppalco, tali modifiche sono regolarizzabili o con il ripristino oppure tramite presentazione di CILA tardiva.

Stato di conservazione:

- Lo stato di conservazione dell'abitazione è discreto tenuto conto che sono in corso opere di ristrutturazione.
- Lo stato di conservazione del deposito è discreto.

Confini:

Gli immobili pignorati, sono contigui tra loro e nel loro insieme confinano:

- A nord con fabbricato identificato con la part.1509,
- A sud con altro fabbricato facente parte della part.1507,
- Ad est con via Degli Abati,
- Ad ovest con area esterna di pertinenza confinante con la part.4539,

Stato di occupazione:

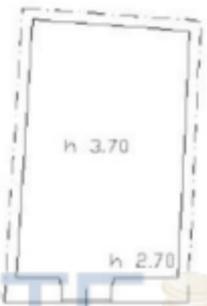
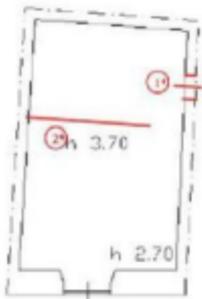
l'abitazione considerati i lavori in corso non è abitabile, abitazione e deposito, sono nella piena disponibilità del debitore.

Planimetria:

la TAV.4 riporta la planimetria catastale dell'abitazione e del deposito, con evidenziate le modifiche rispetto allo stato di fatto.

<p>Planimetria abitazione e deposito, estratto di mappa</p>	<p>TAV.4</p> <p>♦ Planimetria catastale Abitazione</p>
	<p>♦ Planimetria catastale Abitazione con modifiche</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Apertura porta tra due vani, 2. Chiusura porta tra due vani, 3. Realizzazione vano bagno, 4. Trasformazione del cortile in bagno lavanderia, 5. Realizzazione porta tra stanza e locale deposito,

Publicazione
ripubblicazione o ripro

<p>PIANO TERRA</p>  <p>h 3.70 h 2.70</p> <p>via Degli Abati</p>	<p>♦ Planimetria catastale deposto</p>
 <p>h 3.70 h 2.70</p> <p>via Degli Abati</p>	<p>♦ Planimetria catastale Deposito con modifiche</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Apertura porta verso vano lintredo 2. Realizzazione di un tramezzo con soppalo

Valore a base d'asta del lotto:

V = € 40,000,00 (euro quarantamila/00)

Publicazione
ripubblicazione o ripro

12 Rilievo Fotografico

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

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

13 Divisibilità

QUESITO	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;
W	

Gli immobili risultano pignorati per intero ed il debitore è l'unico titolare di diritti reali in capo ad essi, non sussiste quindi il problema della divisibilità.

14 Progetto di divisione

QUESITO	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 dividende, in modo che le porzioni dell'altro dividende 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 precedente
X	

Vedasi paragrafo precedente.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Conclusioni

La perizia è stata eseguita sugli immobili per come valutabile a vista, senza procedere ad indagini invasive e quindi senza considerare eventuali difetti occulti.

In considerazione delle finalità della stima, in base a quanto visto sui luoghi prima descritti, tenendo conto dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva degli immobili, delle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, dei criteri di valutazione precedentemente esposti e, infine, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, si ritiene di poter considerare il valore unitario che segue:

Valore Base D'asta				
Abitazione e deposito siti in Linguaglossa Via degli Abati				
LOTTO	Tipologia	Identificativo	Descrizione	Valore Base d'Asta
UNICO	Abitazione e deposito	Catasto Fabbricati Foglio 11, part.1507 sub.1 e 1509 sub.2, sub.40	Intera piena proprietà di una abitazione e di un deposito ubicati su piano terra di un fabbricato ubicato nel centro storico di Linguaglossa.	€ 40.000,00
Totale Valore Lotto				€ 40.000,00

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

Catania, 05 Gennaio 2023

Firmata digitalmente da
Ing. Angelo Brafa

Firmato digitalmente

Allegati

Sono allegati alla presente e ne costituiscono parte integrante:

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

Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE®



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione