

TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO DISPOSTA DALL'ILL.MO G.E.

DOTT.SSA FLORIANA GALLUCCI PER LA PROCEDURA ESECUTIVA

IMMOBILIARE n° 1295/2017 Reg. Gen. Esec. Imm.

PREMESSA

Con decreto del 22.12.2019, notificato il 27.12.2019, l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Floriana Gallucci disponeva Consulenza Tecnica d'Ufficio nel procedimento in epigrafe nominando quale esperto stimatore lo scrivente dott. agr. Gregorio Cassar Scalia con studio in Catania, Piazza Michelangelo Buonarroti n.22, regolarmente iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali al n.910 ed all'albo dei Consulenti del Giudice al n.194, invitandolo a prestare il giuramento di rito entro giorni cinque dalla notifica del decreto di nomina e conferendogli il seguente mandato:

- a) **Identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) **verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione (o in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote

spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

- c) **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, 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 procedente;
- f) accerti **se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni**

pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

- g) provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene, provveda in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico-edilizia** indicando in quale epoca fu costruito l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche

graficamente, le eventuali difformità;

- j) verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovano o meno nelle condizioni previste dall'art. **40**, **6[^] comma** della **legge n. 47/1985** o dell'art. **46 c 5 D.P.R. 380/01**, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del **D.L. 269/2003**, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;
- k) accerti se i **beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- l) elenchi ed **individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di**

ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

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

n) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o

in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita degli immobili e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

- o) allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*
- p) accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*
- q) nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.*

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del 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'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In esecuzione al mandato affidato lo scrivente inviava al debitore, al procuratore del creditore procedente e al Custode Giudiziario Avv. Maurizio Calabrò, formali comunicazioni relative all'inizio delle operazioni peritali, stabilite per il giorno 03.02.2020 e seguente 17.02.2020. In sede di sopralluogo il sottoscritto prospettava ai presenti il fine della procedura esecutiva e della relativa C.T.U. e successivamente, al costante cospetto degli stessi, veniva compiuta una accurata perizia dell'immobile oggetto di pignoramento, prendendo appunti su separati fogli ed eseguendo rilievi fotografici e planimetrici (**Cfr. All. 1: verbali di sopralluogo**).

Le operazioni peritali venivano completate con accessi per accertamenti e ritiro di atti presso l'Agencia del Territorio della Provincia di Catania nonché presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiumefreddo di Sicilia.

Venivano altresì eseguite indagini di mercato presso tecnici ed operatori commerciali esperti del mercato immobiliare delle zone di cui si tratta.

Sulla scorta dei dati tecnici reperiti, limitatamente all'incarico ricevuto, il sottoscritto è in grado di redigere la relazione tecnica che segue.

1. DATI DESCRITTIVI

I beni oggetto di stima, come indicati in atto di pignoramento, risultano essere:

- 1) *"Unità immobiliare sita in Fiumefreddo di Sicilia, via Diana n. 139, consistente in quattro vani, cucina accessori e annessi terrazzo a livello a corte di pertinenza esclusiva al piano terra, ed in quattro vani, accessori ed annesso terrazzo a livello al piano primo, nell'insieme confinante con via Diana e proprietà di terzi da più lati, censita nel catasto dei fabbricati del Comune di Fiumefreddo di Sicilia al foglio 3 particelle 147 sub 6, via Diana n. 139/141, piano 1, cat A/3 vani 14,5, rendita catastale Euro 509,23.*
- 2) *Garage posto al piano seminterrato, esteso metri quadrati cinquantaquattro (mq 54) circa, confinante con terrapieno da più lati e scivola di accesso, censito nel*

catasto dei fabbricati del Comune di Fiumefreddo di Sicilia al foglio 3 particella 147, via Diana n. 139, piano S1, cat. C/6, cl 1, mq 54, rendita catastale Euro 100,00".



Alla luce di quanto sopra esposto, ai fini della vendita, trattandosi di immobili tra loro strettamente complementari, lo scrivente ritiene utile l'accorpamento dei citati cespiti in un unico lotto, di seguito analiticamente descritto.

EDIFICIO PER CIVILE ABITAZIONE CON ANNESSO GARAGE E CORTE DI PERTINENZA ESCLUSIVA, UBICATO IN FIUMEFREDDO DI SICILIA (CT), VIA DIANA nn. 139-141.

Trattasi di un edificio composto da un ampio appartamento con annesso garage e corte pertinenziale, sito in zona periferica dell'abitato di Fiumefreddo di Sicilia (CT) con ingresso pedonale ai civici 139-141 della Via Diana e con ingresso carrabile al civico 135 della medesima strada.



L'immobile, distante circa km 2 dal centro urbano, è posto in una trafficata zona residenziale altresì caratterizzata dalla prossimità a qualsivoglia servizio essenziale.

1.1 DATI CATASTALI E COERENZE

L'unità immobiliare, originariamente edificata intorno ai primi anni del '900 e successivamente oggetto di restauro conservativo nell'anno 1985, risulta così censita al N.C.E.U. del Comune di Fiumefreddo di Sicilia:



Foglio	Part.	Sub.	Categ.	Classe	Consist.	Sup. Cat.	Rendita
3	147	6	A/2	5	14,5 vani	Tot.: 356 mq Tot. Escl. Aree scop: 321 mq.	€ 898,64
3	147	7	C/6	3	54 mq	Tot.: 64 mq	€ 136,65

(Cfr. All. 2: documentazione catastale)

Da un confronto tra quanto raffigurato sulla planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio e da quanto rilevato in sede di sopralluogo mediante i rilievi eseguiti con l'ausilio di apposita strumentazione laser, sono emerse alcune difformità consistenti nella realizzazione di un cucinino (ca. mq 4,00) al piano primo e nella realizzazione di un secondo piano, costituito da un unico vano adibito a soggiorno (sup. lorda ca. mq 30).

Tali difformità, di cui ampiamente si argomenterà, sono state dallo scrivente graficamente descritte ed evidenziate in rosso negli elaborati planimetrici che si allegano alla presente.

(Cfr. All. 3: elaborati planimetrici CTU)

L'immobile confina nel suo insieme a Nord con le particelle 1061 e 145, a Est con la detta Via Diana, a Sud con strada privata, ad Ovest con la particella 863, salvi più esatti e migliori confini.

1.3 DATI DESCRITTIVI

L'abitazione, avente superficie lorda complessiva rilevata di mq 361, è composta da effettivi n. 9 vani, così distribuiti:

Piano Terra (h. m 4; vani 4: sup. lorda mq 172 - sup. netta mq 130,00):

- ingresso.....(mq 23);

- disimpegno.....(mq 2);
- soggiorno.....(mq 15);
- salone.....(mq 42);
- camera da letto.....(mq 14);
- ripostiglio.....(mq 5);
- cucina.....(mq 25);
- W.C.....(mq 4).

Piano Primo (h. m 4; vani 4: sup. lorda ca. mq 151 - sup. netta mq 115):

- soggiorno.....(mq 23);
- disimpegno "1".....(mq 6);
- disimpegno "2".....(mq 4);
- letto "1".....(mq 14);
- letto "2".....(mq 17);
- letto "3".....(mq 16);
- letto "4".....(mq 18);
- cucinino.....(mq 4);
- W.C.....(mq 6);
- W.C. (letto "1").....(mq 3);
- W.C. (letto "4").....(mq 4).

Completano il piano primo un panoramico terrazzo a livello (ca. mq 24) e n. 3 ballatoi (sup. totale ca. mq 15).

Piano Secondo (h. m 3,10; sup. lorda ca. mq 38; netta ca. mq 30,00):

- soggiorno.....(mq 30).

È di pertinenza del vano posto al piano secondo un ballatoio di superficie pari a mq 16 circa.

Piano Semint. (h. m 2,30; sup. lorda mq 64,00; netta ca. mq 55,00):

- garage.....(mq 40);
- cantina.....(mq 10);
- ripostiglio.....(mq 5).

RIFINITURE

L'abitazione risulta interamente pavimentata con piastrelle in gres porcellanato ad eccezione dei servizi rifiniti con piastrelle in maiolica; le pareti ed i soffitti sono tinteggiati con "idropittura"; gli infissi esterni sono stati realizzati in legno con persiane ad ante, le porte interne in legno di noce tamburato.

Dal punto di vista funzionale si rileva che tutti gli ambienti presentano una buona disposizione, luminosità ed arieggiamento.

(Cfr. All. 4: figure esplicative FO 1-51)

L'immobile, dotato di regolari impianti elettrici ed idrici sottotraccia, è provvisto d'impianto di riscaldamento autonomo con gas metano allacciato alla rete pubblica.

Completa l'abitazione una corte di esclusiva pertinenza complessivamente estesa mq 300 circa, in parte sistemata a verde ed in parte pavimentata. Su tale area, inoltre, insiste un locale sgombero di vecchia costruzione esteso mq 40 circa.

STATO CONSERVATIVO

Le generali condizioni di manutenzione e conservazione dell'abitazione e dell'intero edificio possono definirsi sufficienti.

In più parti, soprattutto al pian terreno, l'immobile presenta vistose tracce d'umidità, oltre ad evidenti lesioni in più punti dei ballatoi

interni (**Cfr. All. 4: figure esplicative FO 52-53**).

2. PROVENIENZA

L'immobile in oggetto è così pervenuto ai debitori Sigg.ri S.M., S.G. e S.M.:

- Al Sig. S.M., per la quota pari a tre sestimi (3/6) parti indivise, giusto atto di vendita del 15.02.1984 ai rogiti del Notaio Leonardo Barbagallo già in Riposto, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Catania in data 07.03.1984 ai nn. 11260/9311, da potere della Sig.ra L.M.A., nata ad Acireale il 18.05.1950;
- quanto alla quota pari ad una sesta (1/6) parte indivisa ciascuno ai Sigg.ri S.M., S.G. e S.M., giusta successione ab intestato alla rispettiva moglie e madre Sig.ra F.C., nata a Calatabiano il 07.09.1941, deceduta il 26.01.1995, dichiarazione n. 7 vol. 438, presentata presso l'Ufficio del Registro di Giarre in data 25.07.1995, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Catania il 18.06.2012 ai nn. 31061/25436.

Si precisa che non risulta trascritta accettazione tacita di eredità in dipendenza alla successione della Sig.ra F.C.

In ossequio al mandato affidato, trattandosi di immobile pervenuto al debitore Sig. Sciacca Matteo per titoli anteriori al ventennio, il sottoscritto ha provveduto a reperire il relativo atto di compravendita che si allega in copia alla presente.

(Cfr. All. 5: copia atto di provenienza)

3. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

All'atto del sopralluoghi, compiuti dallo scrivente nei giorni 03.02.2020 e 17.02.2020, l'immobile risultava occupato dal debitore Sig. S.M.

4. REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA

In ordine agli accertamenti inerenti la conformità urbanistica-edilizia del cespite in esame, lo scrivente ha effettuato ricerche e approfondite indagini presso gli Uffici territorialmente competenti (Ufficio Urbanistica del Comune di Fiumefreddo di Sicilia, Agenzia del Territorio di Catania - Servizi di Pubblicità Immobiliare e Catasto).

Allo stato l'immobile risulta non regolare sotto il profilo edilizio e urbanistico, in ragione delle difformità riscontrate in sede di sopralluogo tra lo stato di fatto e quanto riportato negli elaborati tecnici approvati di cui all'ultimo titolo autorizzativo costituito dalla Concessione per l'esecuzione di lavori edili di "restauro conservativo con modifiche interne e migliorie igienico-sanitarie" rilasciata dal suddetto Comune in data 01.02.1985, pratica n. 86/84.

(Cfr. All. 6: copia Concessione Esecuzione Lavori Edili n. 86/84)

Le anzidette difformità consistono nella realizzazione, a livello del secondo piano del fabbricato, di un vano abitabile della superficie lorda di mq 38,00, adibito dal debitore esecutato a zona giorno.

La struttura che delimita il detto vano occupa parte dello spazio del preesistente terrazzo ed è composta da una muratura perimetrale in blocchi di cemento con sovrastante tetto di copertura a falde inclinate con ossatura di travi lignee, tavolato di chiusura e manto di

tegole in copertura. L'ambiente giorno, così realizzato, è posto in comunicazione diretta con il sottostante piano primo dell'abitazione per il tramite di una scala a chiocciola ivi ricavata nel piccolo vano ripostiglio adiacente al bagno. Detta scala, unitamente ad un angusto vano della superficie di mq 4,76 adibito a cucinino, rappresentano le difformità rilevate al piano primo.

Al fine di valutare la sanabilità delle opere abusivamente realizzate, lo scrivente assumeva informazioni presso l'Ufficio Tecnico Comunale e accertava la necessità della presentazione di una pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01, così come recepito in Sicilia dall'art. 14 della L.R. n. 16/16.

Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento delle sanzioni amministrative e del contributo a titolo di oblazione, ferme comunque restando le preventive autorizzazioni da parte del Genio Civile competente per gli interventi eventualmente eseguiti sulle parti strutturali dell'edificio.

Per quanto attiene ai due vani abusivamente realizzati, si specifica che la relativa cubatura ammonta a complessivi mc 141,59 (mc 121,60 + mc 19,99) che sommata al volume del fabbricato già assentito ed indicato nella sopra richiamata Concessione pari a mc 1.459,046, restituisce un volume totale di mc 1.600,636.

Orbene, considerato che il fabbricato ricade in zona B.I.2 del vigente P.R.G. con indice di fabbricabilità pari a 3 mc/mq e tenuto conto della superficie complessiva del lotto pari a mq 723, ne discende che

il massimo volume ammissibile per il fabbricato in questione è pari a: $(mq\ 723,00 \times 3,00\ mc/mq) = mc\ 2.169,00$.

Considerato che le opere abusivamente realizzate comportano un maggior impegno volumetrico che trova capienza nella "riserva" di cubatura disponibile del lotto, come testé dimostrato, ne consegue che le stesse risultano sanabili, previo pagamento a titolo di oblazione del contributo di costruzione in misura doppia, così come statuito dal comma 4 dell'art. 14 della richiamata Legge Regionale n. 16/2016.

Ai fini della stima del costo di costruzione si è assunto a riferimento il costo di costruzione primaria per l'anno 2019 del Comune pari ad €/mq 191,27.

Nelle tabelle che seguono sono riportati, distinti per piano del fabbricato, i calcoli del predetto costo.

Superficie ampliamento piano primo	Calcolo	Costo di costruzione €
4,76 mq	$mq\ 4,76 \times 191,27\ €$	910,44 €

Superficie ampliamento piano secondo	Calcolo	Costo di costruzione €
38,00 mq	$38,00\ mq \times 191,27\ €$	7.268,26 €

Il costo di costruzione complessivo è pari ad € 8.178,70 (€ 910,44 + € 7.268,26) che, calcolato in misura doppia, restituisce un importo a titolo di oblazione per la sanatoria da corrispondere al Comune pari

ad Euro 16.357,40, salve migliori determinazioni.

Nella successiva fase estimativa, detto importo sarà detratto dal più probabile valore di mercato del bene.

5. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sul bene gravano le seguenti formalità:

- **ipoteca volontaria** nascente da mutuo del 18.11.2009 in Notar Sebastiano Micali, iscritta il 20.11.2009 ai nn. 62225/14578, per Euro 400.000,00 (sorte capitale Euro 200.000.00), a favore della "Banca di Credito Cooperativo San Marco di Calatabiano - Società Cooperativa", e contro i Sigg.ri S.M. nato a Calatabiano il 28.10.1940, S.M. nata a Piedimonte Etneo il giorno 01.01.1968 e S.G. nato a Catania il 02.10.1978. L'ipoteca grava sulla piena proprietà dell'appartamento in Fiumefreddo di Sicilia, Via Diana n. 139, riportato in catasto al foglio 3, particella 147, sub 6; piena proprietà del garage in Fiumefreddo di Sicilia, Via Diana n. 139, riportato in catasto al foglio 3, particella 147, sub 7;
- **ipoteca giudiziale** nascente da decreto ingiuntivo - Tribunale di Messina - del 19.06.2014, iscritta il 21.01.2015 ai nn. 177/2541, per Euro 9.000,00 (sorte capitale Euro 5.796,38), a favore di "My Comfort S.r.l." - con sede in Sernaglia della Battaglia (TV), e contro i Sigg.ri S.G. nato a Catania il 02.10.1978, e S.M. nata a Piedimonte Etneo il giorno 01.01.1968. L'ipoteca grava sulla piena proprietà dell'appartamento sito in Fiumefreddo di Sicilia, Via Diana n. 139, riportato in catasto al foglio 3, particella 147, sub 6; piena proprietà del garage in Fiumefreddo di Sicilia,

riportato in catasto al foglio 3, particella 147, sub 7;

➤ **pignoramento** del 24.10.2017, Tribunale di Catania, trascritto il 17.01.2018 ai nn. 1766/2146, a favore della "Banca di Credito Cooperativo di Pachino S.C. - Pachino", e contro i Sigg.ri S. M., nato a Calatabiano il 28.10.1940, S.M., nata a Piedimonte Etneo il giorno 01.01. 1968 e S.G., nato a Catania il 02.10.1978. Il pignoramento grava sulla piena proprietà dell'appartamento ubicato in Fiumefreddo di Sicilia, Via Diana n. 139, riportato in catasto al foglio 3, particella 147, sub 6; piena proprietà del garage in Fiumefreddo di Sicilia, Via Diana n. 139, riportato in catasto al foglio 3, particella 147, sub 7;

➤ **pignoramento** del 24.02.2015, Tribunale di Catania, trascritto il 24.04.2015 ai nn. 10231/13677, a favore della "Banca di Credito Cooperativo di Pachino Società Cooperativa - Pachino", e contro i Sigg.ri S.M., nato a Calatabiano il 28.10.1940, S.M., nata a Piedimonte Etneo il giorno 01.01.1968 e S.G., nato a Catania il 02.10.1978. Il pignoramento grava sulla piena proprietà dell'appartamento sito in Fiumefreddo di Sicilia, Via Diana n. 139, censito in catasto al foglio 3, particella 147, sub 6; piena proprietà del garage in Fiumefreddo di Sicilia, Via Diana n. 139, riportato in catasto al foglio 3, particella 147, sub 7.

(Cfr. All. 7: ispezioni ipotecarie aggiornate)

6) **STIMA**

Trattandosi di valutazioni di beni urbani finalizzate alla vendita mediante asta giudiziaria, occorre procedere alla ricerca del più probabile valore di mercato dei beni stessi, con riferimento alle condizioni rilevate ed ai valori attuali.

E' da evidenziare che, attesa la variabilità dei canoni di locazione riscontrati nelle zone di cui si tratta, spesso discordanti e poco attendibili, lo scrivente si avvarrà unicamente del criterio di stima sintetica-comparativa, poiché altri metodi porterebbero a valori distanti dalla realtà.

La stima sintetica-comparativa è una metodologia estimativa che va eseguita in base al valore venale che i beni oggetto di stima potrebbero spuntare sul mercato immobiliare a seguito di normali trattative di compravendita. Dal punto di vista teorico questo concetto è applicabile quando nella zona ove si trovano i cespiti da valutare si siano verificate in tempi recenti compravendite di beni simili a quelli da stimare. Ove tale condizione sia soddisfatta, essendo noti gli effettivi valori di scambio realizzati nelle compravendite prese a termine di paragone, è possibile formare una "scala di prezzi" ove inserire, previa gli opportuni confronti per parametri omogenei, gli immobili da stimare e quindi pervenire, per comparazione, al più probabile valore venale degli stessi.

Tale condizione teorica è stata soddisfatta grazie alle analisi di mercato svolte attraverso la disamina dei più accreditati borsini immobiliari sia dai dati rilevati dall'Osservatorio del Mercato

Immobiliare (O.M.I. - Secondo Semestre 2019 - cod. zona "D1"), nonché mediante la consultazione di tecnici e sulla scorta della propria esperienza professionale maturata nell'ambito estimativo.

EDIFICIO PER CIVILE ABITAZIONE CON ANNESSO GARAGE E CORTE DI PERTINENZA ESCLUSIVA, UBIcato IN FIUMEFREDDO DI SICILIA (CT), VIA DIANA nn. 139 - 141; 135.

(N.C.E.U. Fiumefreddo di Sicilia - fg. 3, p.lla 147, sub 6-7)

Le analisi di mercato condotte su beni simili e relative a transazioni recenti hanno evidenziato che i prezzi a metro quadrato per abitazioni analoghe per ubicazione, epoca e tipologia costruttiva, oscillano tra €/mq 600,00 ed €/mq 1.000,00, e tra €/mq 500,00 ed €/mq 600,00 per le superfici destinate a garage e vani deposito.

Tenendo conto della modalità di vendita del bene (**asta giudiziaria**), considerate le citate caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, lo scrivente ha ritenuto congruo attribuire un valor medio di €/mq 800,00 all'abitazione ed un valore pari ad €/mq 500,00 al vano garage.

Pertanto, considerata l'effettiva superficie rilevata dell'abitazione (mq 361 circa) ed applicando i coefficienti di ragguglio alle superfici pertinenziali rilevate (ballatoi e terrazzo a livello: sup. tot. mq 55 circa; corte: sup. tot. mq 300 circa), il più probabile valore di mercato dell'immobile, decurtate le spese per la regolarizzazione edilizia, sarà pari a complessivi **EURO 335.040,00**, come da seguente esposizione:

V appart.=[€/mq 800,00 x (mq 361 x 1 + mq 55 x 0,15 + mq 300 x 0,10)]= **€ 319.400,00 +**

V garage = €/mq 500,00 x mq 64 = **€ 32.000,00 -**

S costo sanatoria = **€ 16.360,00 =**

€ 335.040,00

In ossequio al punto "M" del mandato affidato dall'Ill.mo G.E.,
dovendo applicare la "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", nel caso di
specie si ritiene equo indicare un abbattimento del 20%.

Pertanto, il valore finale dell'immobile viene dunque indicato in
Euro 268.000,00 in cifra tonda, come da seguente formula:

Valore Mercato Corretto = VMx0.80_VMC = 335.040x0,80 = € 268.032,00

PROSPETTO RIASSUNTIVO

(pag. 9) Fabbricato per civile abitazione composto da n. 8 vani su due livelli
oltre a vano sopraelevato abusivo (sup. lorda totale mq 361 circa), con
annesso garage (sup. lorda mq 64 circa) e corte esclusiva (sup. tot. mq
300 circa); sito in Fiumefreddo di Sicilia (CT), con ingressi su Via Diana n.
139-141 l'abitazione e n. 135 il garage; censito al N.C.E.U. del suddetto
Comune al foglio 3, particella 147, sub 6 l'abitazione, e foglio 3, particella
147, sub 7 il garage.

- **EURO 268.000,00**

Ritenendo di aver svolto il mandato ricevuto, lo scrivente ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Catania, 07 Maggio 2020

Con osservanza
l'esperto
dott. Gregorio Cassar Scalia

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Si allegano:

- 1) verbali di sopralluogo;
- 2) documentazione catastale;
- 3) a-b-c-d: elaborati planimetrici CTU;
- 4) n° 53 figure esplicative;
- 5) copia atto di provenienza;
- 6) copia Concessione per Esecuzione Lavori Edili;
- 7) ispezioni ipotecarie aggiornate;
- 8) generalità del debitore esecutato.
- 9) Istanza liquidazione CTU.
- **Ultimo foglio: ricevute postali e prove di consegna**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it