

**Tribunale di Catania**  
SEZIONE VI ESECUZIONE  
IMMOBILIARE

**Procedura n.524/2021**

Giudice dell'Esecuzione  
Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli

**Creditore Procedente:**  
AURELIA SPV S.R.L.

**Contro:**  
DEBITORI ESECUTATI



**Dott. Ing. Salvatore Alessandro Di Gregorio**  
**Studio Tecnico di Ingegneria Via Padova n. 30, 95030 Nicolosi (CT)**  
**Tel. 348-1460477**  
**e-mail: salvoalessandrodigregorio@hotmail.it**  
**PEC: salvatorealessandro.digregorio@ingpec.eu**

<b>Tribunale di Catania</b> Sesta Sezione Civile Sezione esecuzioni immobiliari Relazione Tecnica-Estimativa	
<b>Oggetto:</b> Valutazione economica di: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Immobile sito in via Grottalunga n. 4, Nicolosi (CT), piani terra e primo, al NCEU Foglio 24, part. 249, sub. 2, cat. A/7;</li> <li>• Locale accessorio sito in via Grottalunga n. 4, Nicolosi (CT), piano terra, al NCEU Foglio 24, part. 249, sub. 3, cat. C/2.</li> </ul>	
<b>Localizzazione immobili</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Immobile sito in via Grottalunga n. 4, Nicolosi (CT), piani terra e primo;</li> <li>• Locale accessorio sito in via Grottalunga n. 4, Nicolosi (CT), piano terra.</li> </ul>	<b>Procedura n. 524/2021</b> <b>AURELIA SPV S.R.L.</b> (Creditore precedente) contro <b>debitori esegutati.</b>
<b>G.E.</b> Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli Sezione Esecuzioni Immobiliari	<b>C.T.U.</b> Dott. Ing. Salvatore Alessandro Di Gregorio Studio Tecnico di Ingegneria 95030 Nicolosi (CT), Via Padova n. 30 Tel. 348-1460477 PEC: <a href="mailto:salvatorealessandro.digregorio@ingpec.eu">salvatorealessandro.digregorio@ingpec.eu</a> e-mail: <a href="mailto:salvoalessandrodigregorio@hotmail.it">salvoalessandrodigregorio@hotmail.it</a>
<b>File:</b> 524_Relazione_CTU <b>Rev.1</b>	<b>Deposito:</b> - Fascicolo Telematico, Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catania - Presso Studio
<b>Data:</b> Il valore esito della presente relazione è riferito alla data del 13 marzo 2023.	<b>Timbro</b> 
<b>Firma</b> 	

## INDICE

OPERAZIONI PERITALI.....	8
PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI.....	9
1. DATI IDENTIFICATIVI DEGLI IMMOBILI.....	10
1.1 DATI CATASTALI.....	10
1.2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E CONFINI.....	11
2. PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI.....	12
2.1 CORRETTEZZA DATI PIGNORAMENTO.....	12
2.2 VERIFICA QUOTA PROPRIETÀ.....	13
3. ASPETTI TECNICO AMMINISTRATIVI DEGLI IMMOBILI.....	14
3.1 VINCOLI ED ONERI.....	14
3.2 VERIFICA PROVENIENZA DELLE PROPRIETÀ E CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI.....	14
3.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	16
3.4 CONFORMITÀ DEI DATI CATASTALI.....	16
3.5 DESTINAZIONE URBANISTICA.....	17
3.6 REGOLARITÀ URBANISTICA.....	22
3.7 DISPONIBILITÀ DEI BENI.....	26
4. DESCRIZIONE IMMOBILI.....	27
4.1 DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI E DELLA ZONA.....	27
PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE IMMOBILI.....	32
5. SCOPO DELLA STIMA IMMOBILIARE.....	32
6. CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA.....	33
7. FONTI DOCUMENTALI.....	34
8. CENNI SULLA CONGIUNTURA DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	34
9. DETERMINAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA.....	36
9.1 STIMA IMMOBILI (Procedimento diretto - sintetico basato sul metodo del confronto).....	36
9.2 STIMA IMMOBILI (Procedimento indiretto - analitico basato sul metodo della capitalizzazione dei redditi).....	42
10. FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA.....	47
11. PIANO DI VENDITA.....	48
12. RILIEVO FOTOGRAFICO.....	51
13. DIVISIBILITÀ.....	51
14. PROGETTO DI DIVISIONE.....	52
15. CONCLUSIONI.....	53
16. ALLEGATI (per il Tribunale).....	54



## INDICE DELLE TABELLE



Tabella 1 Dati dei beni pignorati .....	10
Tabella 2 Immobili soggetti a pignoramento .....	12
Tabella 3 Consistenza commerciale immobili .....	30
Tabella 4 Immobili in vendita.....	36
Tabella 5 Coefficienti correttivi.....	39
Tabella 6 Spese in detrazione .....	43
Tabella 7 Aggiunte e Detrazioni per la determinazione del Saggio di Capitalizzazione (Orefice).....	44
Tabella 8 Quadro del giudizio di stima finale.....	47
Tabella 9 Quadro del giudizio di stima finale per il lotto unico .....	53



## INDICE DELLE FIGURE



Figura 1 Inquadramento satellitare Google Maps e identificazione confini lotto e fabbricati .....	11
Figura 2 Stralcio P.R.G.C. zona immobile di interesse .....	18
Figura 3 Stralcio legenda P.R.G.C.....	19
Figura 4 Inquadramento immobile di interesse, al di fuori della zona D del Parco dell'Etna .....	21
Figura 5 Inquadramento immobile ricadente in zona soggetta a vincolo idrogeologico .....	21
Figura 6 Porzioni abusive (da 1 a 4) oggetto di richiesta di sanatoria 2004 .....	23
Figura 7 Richiesta documentazione per condono edilizio .....	23
Figura 8 Valori mercato immobiliare zona periferica vicino via Grottalunga, Nicolosi (CT) (OMI 2022, I semestre) ...	37
Figura 9 Valori mercato immobiliare zona periferica vicino via Grottalunga, Nicolosi (CT) (OMI 2022, I semestre) ...	42



**PREMESSA**

In esito al decreto di nomina del 16/11/2022, l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli nominava consulente tecnico nel procedimento in oggetto lo scrivente Dott. Ing. Salvatore Alessandro Di Gregorio, che in data 21/11/2022 prestava giuramento di rito ricevendo il seguente mandato:

- a) **identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) **verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- c) **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, 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, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) provveda alla **identificazione catastale dell'immobile**, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i) in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica, l'esperto stimatore specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata, indicando: qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti), se ante o post legge c.d. Ferrarini – Botta, L. n. 179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es., prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP, etc.); se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta, ai sensi del comma 49 bis dell'art. 31 della L. 23 dicembre 1998 n. 448, come da ultimo modificata dal Decreto Legge 23.10.2018, n.119; l'esperto stimatore determinerà, altresì, il costo dell'affrancazione dai vincoli, liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);
- j) 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;

- k) verifichi, inoltre, ai fini della domanda di sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6<sup>a</sup> comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché 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;

- l) 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).
- m) 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;
- n) 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;**
- o) 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;
- p) 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 I ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- q) accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutata, 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;
- r) 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'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.



## OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente, nominato CTU con provvedimento del 16/11/2022, dopo accurato esame dei fascicoli di parte e accettazione dell'incarico con deposito del giuramento di rito, si metteva in contatto per le vie brevi con il legale dei debitori esecutori, al fine di informare tutti del mandato assegnato dal G.E., relativamente alla procedura esecutiva immobiliare n. 524/2021 e di fissare, in accordo con gli stessi, il sopralluogo di dettaglio presso i beni aggrediti dalla parte procedente. Lo scrivente ha quindi provveduto a fissare le operazioni peritali di sopralluogo per giorno 16/12/2022 a partire dalle ore 15:00, notificando la comunicazione ufficiale a mezzo PEC ai legali delle parti in causa (creditore procedente e debitori eseguiti).

Si rimanda all'allegato 1 per le attestazioni delle avvenute comunicazioni di rito.

In data 16/12/2022, lo scrivente, si è recato sul luogo convenuto per effettuare le operazioni di sopralluogo, e in tale occasione ha provveduto ad effettuare:

- il riscontro visivo dello stato attuale;
- i rilievi planimetrici e le misurazioni di dettaglio;
- i rilievi fotografici dello stato di fatto dei luoghi;
- l'osservazione dell'ambito urbano nel quale ricade la proprietà oggetto di stima;

Si riportavano inoltre appunti tecnici in separati fogli. Terminato il sopralluogo, veniva chiuso il verbale di sopralluogo (allegato n. 2).

## PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

### Quesito a):

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

Con il Pignoramento Immobiliare del 23/07/2021, repertorio n. 5711, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Catania, Servizio di Pubblicità Immobiliare, con Presentazione n. 7 del 10/09/2021, al Registro Generale con n. 40788 e al Registro Particolare con n. 30875, in favore di Banco BPM s.p.a., è stata data origine alla procedura esecutiva immobiliare n. 524/2021, per la quale è stata disposta la presente consulenza tecnica relativamente al seguente bene immobile aggredito.

- Immobile sito in via Grottalunga n. 4, Nicolosi (CT), piani terra e primo, al NCEU Foglio 24, part. 249, sub. 2, cat. A/7, con circostanze corte esclusiva, comprensivo di ogni accessorio;

Per come verificabile dalla documentazione presente nel fascicolo telematico della procedura in oggetto, i crediti della Banca sono stati acquisiti da Aurelia SPV s.r.l., la quale ha conferito procura speciale alla CF Liberty Servicing s.p.a. quale mandataria della parte procedente.

L'immobile sopra descritto è sottoposto a pignoramento per l'intera quota di proprietà (pari a 1/2 per ognuno dei debitori) compresi ogni accessorio e la circostante corte pertinenziale esclusiva. In quest'ultima è presente anche un fabbricato adibito a locale deposito/cantina, collegato all'abitazione principale da una struttura precaria e che risulterebbe un locale accessorio disgiunto dall'abitazione principale. Il locale, seppur non menzionato nell'Atto di Pignoramento e nella Nota di Trascrizione, ha un proprio identificativo catastale e non può essere venduto separatamente dall'abitazione principale, né essere diviso dalla stessa.

- Locale accessorio sito in via Grottalunga n. 4, Nicolosi (CT), piano terra, al NCEU Foglio 24, part. 249, sub. 3, cat. C/2.

**1. DATI IDENTIFICATIVI DEGLI IMMOBILI****1.1 DATI CATASTALI**

L'immobile e la corte pertinenziale esclusiva e il locale accessorio sono catastalmente così identificati (si vedano visure catastali all'allegato 3) nel modo seguente (Tabella 1):

**Tabella 1 Dati dei beni pignorati**

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI
N. immobile	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Superficie catastale (mq)	Rendita (€)	Indirizzo
1	24	249	2	A/7	3	182 mq 6,5 vani	537,12	Immobile sito in via Grottalunga n. 4, Nicolosi (CT), piani terra e primo, oltre accessori e corte pertinenziale esclusiva al NCT fg. 24, part. 249 (si veda estratto di mappa all'allegato 3).
2	24	249	3	C/2	4	40 mq	31,45	Locale accessorio sito in via Grottalunga n. 4, Nicolosi (CT), piano terra.

## 1.2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E CONFINI

L'immobile in oggetto è un'abitazione in villino per civile abitazione a due piani complessivi fuori terra (piani terra e primo). Fa parte dello stesso, una corte pertinenziale ad uso esclusivo e un locale accessorio adibito a deposito/cantina disgiunto dall'abitazione principale, ma collegato con questa da una tettoia aperta, regolarizzata come struttura precaria. L'immobile aggredito, comprensivo di ogni accessorio e della corte pertinenziale esclusiva, è sito in via Grottalunga n. 4, c. da Piano Erasmo, Nicolosi. Allo stato dei luoghi, per accedere alla proprietà si può entrare tramite i cancelli pedonali e carrabile. Da qui, attraversando un vialetto asfaltato facente parte di tutta la corte pertinenziale, si giunge all'immobile adibito ad abitazione. Quest'ultimo confina, a nord, sud ed ovest con corte pertinenziale esclusiva (stessa proprietà) e a est con corte pertinenziale e tettoia di collegamento con il locale accessorio. L'intera proprietà, considerando anche l'intera area scoperta (corte pertinenziale), confina da tutti i lati con lotti di terreno di altre proprietà.

Figura 1 Inquadratura satellitare Google Maps e identificazione confini lotto e fabbricati



Immobile adibito ad abitazione in villino per civile abitazione

Tettoia di collegamento tra immobile principale e locale accessorio

Immobile adibito a locale accessorio

Limite proprietà, confinante con lotti di terreno di altre proprietà

**2. PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI****2.1 CORRETTEZZA DATI PIGNORAMENTO****Quesito b):**

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

I dati riportati nell'Atto di Pignoramento Immobiliare del 23/07/2021, repertorio n. 5711, e nella Nota di Trascrizione del Pignoramento stesso, corrispondono tra loro e sono corretti. In entrambi i documenti viene aggredito l'immobile adibito ad abitazione civile in villino, compresi gli accessori e la corte pertinenziale esclusiva (terreno attorno). I dati catastali e le quote di proprietà dei due debitori eseguiti (1/2 ciascuno), coincidono in entrambi i documenti. Non viene fatta menzione in termini di pignoramento di un altro locale accessorio, con proprio identificativo catastale, nelle immediate vicinanze dell'immobile principale, collegato con quest'ultimo da una struttura precaria (tettoia). Il locale accessorio è individuato catastalmente con la categoria C/2, corrispondente a deposito/cantina disgiunto dall'abitazione principale, ed è inserito al NCEU al fg. 24, part. 249, sub. 3.

**Tabella 2 Immobili soggetti a pignoramento**

N. immobile	Descrizione	Note
1	Immobile sito in via Grottalunga n. 4, Nicolosi (CT), piani terra e primo, oltre accessori e corte pertinenziale esclusiva.	L'immobile, (di proprietà dei debitori eseguiti per la quota di 1/2 ciascuno), è pignorato per intero insieme ad accessori e corte pertinenziale esclusiva.
2	Locale accessorio sito in via Grottalunga n. 4, Nicolosi (CT), piano terra.	L'immobile, identificabile come locale accessorio, (deposito/cantina disgiunto dall'abitazione principale), risulta di proprietà dei debitori eseguiti per la quota di 1/2 ciascuno.



## 2.2 VERIFICA QUOTA PROPRIETÀ



### **Quesito c):**

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

In base alle risultanze della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale a firma del notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo, notaio in Castelvetro (TP), ed acquisita dal sottoscritto nel fascicolo della procedura in oggetto (copia conforme a firma dell'Avv. Grazia Gugliotta), l'immobile precedentemente identificato come abitazione in villino per civile abitazione, al momento della trascrizione del pignoramento in data 10/09/2021, era di proprietà dei debitori esecutati per la quota di 1/2 ciascuno.



### 3. ASPETTI TECNICO AMMINISTRATIVI DEGLI IMMOBILI

#### 3.1 VINCOLI ED ONERI

Negli atti di compravendita, nelle varie pratiche edilizie per l'ottenimento della prima concessione edilizia (10 agosto 1968), della concessione edilizia in variante (28 gennaio 1971) e della concessione edilizia in sanatoria, (quest'ultima non ancora rilasciata a seguito di richieste di concessioni in sanatoria del 1985 e del 2004) e per la regolarizzazione della tettoia esterna (anno 2011), oltre che da quanto accertato in sede di sopralluogo, non si evidenziano particolari vincoli influenti sulla determinazione del valore e sulla vendita finale.

#### 3.2 VERIFICA PROVENIENZA DELLE PROPRIETÀ E CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

##### Quesito d):

*accerti l'esatta provenienza dell/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:*

In base alle risultanze della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale a firma del notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo, notaio in Castelvetro (TP), l'immobile precedentemente identificato come abitazione in villino per civile abitazione, al momento della trascrizione del pignoramento, per come detto, era di proprietà dei debitori eseguiti per la quota di 1/2 ciascuno.

È stata verificata la continuità delle trascrizioni del ventennio antecedente alla data del pignoramento. Si rimanda pedissequamente alla relazione notarile.

Gli atti che hanno sancito nel tempo i passaggi di proprietà a favore dei debitori eseguiti sono tre. Il primo atto di acquisto risale al 21 marzo 2001. Esso è stato rogato dal Notaio Giuseppe Riggio (n. Repertorio 57959 e n. Raccolta 9703), per l'acquisto dell'immobile in oggetto comprensivo di accessori e pertinenze, da potere dei precedenti proprietari a favore di uno dei due debitori eseguiti (per la quota di 1/2), all'epoca nubile, e di una figura terza (per la restante quota di 1/2). Il secondo atto di acquisto risale al 9 luglio 2007, a rogito del Notaio Giuseppe Balestrazzi (n. Repertorio 412 e n. Raccolta 254). Con questo Atto è stata trasferita la quota di 1/2 dell'immobile, dalla figura terza, (proprietaria dello stesso dal 2001), all'altro debitore eseguito, all'epoca e tutt'ora coniugato in regime di separazione dei beni. A quest'ultimo, con l'Atto del 2007, non fu tuttavia trasferito il locale accessorio terraneo ad uso deposito/cantina dell'immobile principale. Il trasferimento del locale avvenne, pertanto, per la quota di 1/2 (in quanto l'altra metà apparteneva già con l'atto del 2001 al primo debitore eseguito), tramite Atto Pubblico, in data 19 aprile 2017, a rogito del Notaio Giuseppe Balestrazzi (n. Repertorio 8140 e n. Raccolta 5556), sempre da potere della figura terza (inizialmente proprietaria del locale, oltre che dell'abitazione principale dall'anno 2001).

Tutti gli atti menzionati sono stati reperiti dallo scrivente e riportati all'allegato 6 della relazione peritale, al quale si rimanda per le opportune informazioni di dettaglio.

**Quesito e):**

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

Il sottoscritto, in data 21/11/2022, dopo aver visionato gli atti contenuti nel fascicolo del procedimento esecutivo, depositava telematicamente l'accettazione dell'incarico e il giuramento di rito sottoscritti. Ritenuto che ai sensi dell'ex art. 567 comma 2 del Codice civile, la documentazione è da ritenersi completa, si è proceduto all'istruzione della perizia.

### 3.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

#### **Quesito f):**

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

Per le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli si rimanda pedissequamente alla certificazione notarile presente nel fascicolo della procedura in oggetto.

### 3.4 CONFORMITÀ DEI DATI CATASTALI

#### **Quesito g):**

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

Per quanto riguarda l'accertamento catastale, reperita tutta la documentazione, quali visure catastali storiche, planimetrie catastali, elenco sub ed estratto di mappa (allegato 3), si è provveduto alla verifica della regolarità catastale ed al riscontro diretto con i luoghi per i seguenti immobili:

- Immobile sito in via Grottalunga n. 4, Nicolosi (CT), piani terra e primo, al NCEU Foglio 24, part. 249, sub. 2, cat. A/7;
- Locale accessorio sito in via Grottalunga n. 4, Nicolosi (CT), piano terra, al NCEU Foglio 24, part. 249, sub. 3, cat. C/2.

Relativamente all'immobile adibito a civile abitazione (categoria catastale A/7), tra lo stato di fatto (di cui si allega la planimetria ridisegnata all'allegato 5) e la planimetria catastale aggiornata, risalente al 04/07/2007, si riscontrano delle difformità, da tenere in considerazione. Nello specifico, al piano terra dell'immobile doveva esserci un locale ripostiglio secondo quanto indicato in planimetria catastale. Al posto di questo è presente un locale adibito a stanza da letto (denominato in planimetria "vano letto 3"). Tale porzione di fabbricato, inoltre, risulta più estesa rispetto quanto segnalato in planimetria, poiché affianca tutto il prospetto nord dell'abitazione principale ed è accessibile sia esternamente, ma anche internamente dall'immobile principale stesso. Esso è stato edificato in un secondo momento e non risulta, inoltre, né autorizzato, né sanato urbanisticamente. Rispetto la planimetria catastale, è presente, inoltre, allo stato dei luoghi una tettoia di collegamento tra l'immobile principale adibito a civile abitazione e il locale accessorio adibito a deposito/cantina. Questa è stata regolarizzata come struttura precaria e andrebbe inserita in planimetria catastale tramite un aggiornamento catastale tramite pratica DOCFA.

Relativamente al locale accessorio, si evidenzia, come tra l'altro deducibile dalla documentazione fotografica allegata, che all'interno dello stesso sono presenti impianti idrici e apparecchiature per l'utilizzo del vano come cucina.

Le difformità evidenziate sono rappresentate graficamente nella planimetria riportata all'allegato 5.



### 3.5 DESTINAZIONE URBANISTICA



#### Quesito h):

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

L'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona E – Ambiti rurali, sottozona E3 – aree per attività agricole a valenza ambientale. Tale zona, così come tutto il territorio del comune di Nicolosi, è soggetta al vincolo paesaggistico della Soprintendenza per i Beni Culturali. Risulta appena al di fuori della zona D del Parco Territoriale dell'Etna, mentre rientra nelle aree soggette a vincolo idrogeologico. Si riportano di seguito lo stralcio del P.R.G.C. del comune di Nicolosi (Figura 2), delle norme di attuazione del Piano e gli stralci reperiti dai geoportali S.I.T.R. e SIF della Regione Siciliana con inquadramento del vincolo idrogeologico e delle zone del Parco dell'Etna (Figura 4 e Figura 5).

La destinazione urbanistica è stata verificata presso l'ufficio tecnico comunale e tramite le tavole del P.R.G.C.. Data la saturazione della volumetria disponibile per la zona, non è possibile edificare ulteriormente sulla corte pertinenziale. Tra l'altro la volumetria attualmente edificata (abusivamente) supera quella realizzabile, ragion per cui non è stato espresso ancora un parere sulla richiesta di sanabilità degli ampliamenti volumetrici eseguiti. È stato pertanto superfluo reperire un CDU.



ASTE GIUDIZIARIE

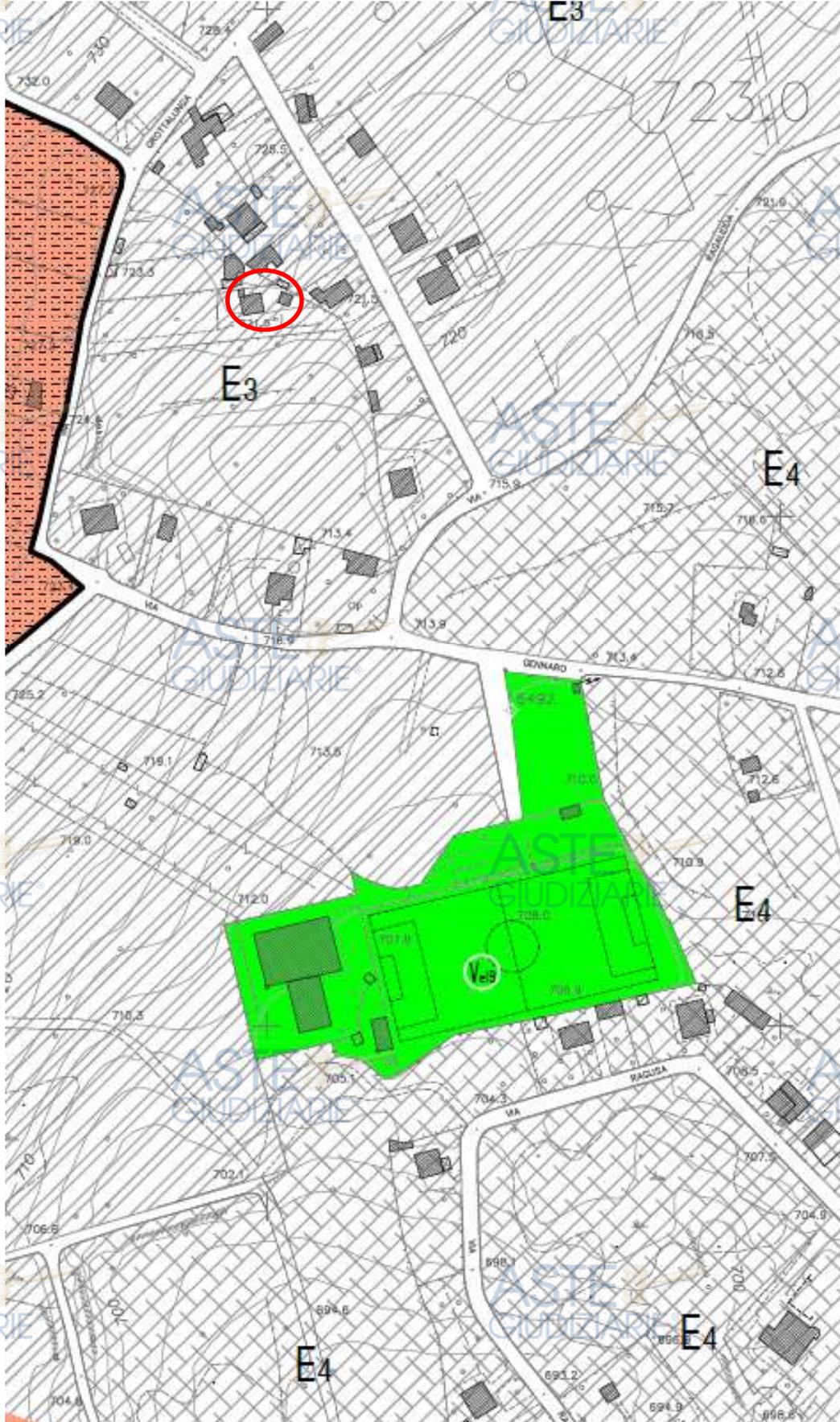


Figura 2 Stralcio P.R.G.C. zona immobile di interesse



<b>Zone B - Ambiti urbani residenziali totalmente o parzialmente edificati diversi dalle zone territoriali omogenee A.</b>	
<b>B<sub>1</sub></b>	Sottozona B <sub>1</sub> - Ambiti urbani di completamento con edilizia integrativa.
<b>B<sub>2</sub></b>	Sottozona B <sub>2</sub> - Ambiti urbani di completamento con edilizia remanente.
<b>Zone C - le aree residenziali di espansione (di completamento del prerogente piano), le aree riserva peregruate.</b>	
<b>C<sub>1</sub></b>	Sottozona C <sub>1</sub> - Ambiti residenziali prerogate roturi (già ambiti di espansione con case in linea o ville isolate del prerogente strumento urbanistico).
<b>C<sub>2</sub></b>	Sottozona C <sub>2</sub> - Ambiti residenziali di completamento delle prerogate aree d'espansione (già ambiti di espansione con case a schiera o ville isolate).
<b>A<sub>r</sub></b>	Sottozona A <sub>r</sub> - le aree riserva residenziali peregruate.
<b>P<sub>dr</sub></b>	Ambiti di recupero dell'edilizia spontanea recente organizzata integrato con Edilizia Residenziale Pubblica.
<b>Zone D - Gli ambiti delle attività produttive.</b>	
<b>D<sub>1</sub></b>	Sottozona D <sub>1</sub> - Ambiti per la produzione di completamento in attuazione del prerogente strumento urbanistico.
<b>A<sub>rd</sub></b>	Sottozona A <sub>rd</sub> - le aree peregruate per le attività produttive, commerciali, distributive e della logistica di iniziativa privata.
<b>Zone E - Gli ambiti rurali.</b>	
<b>E<sub>1</sub></b>	Sottozona E <sub>1</sub> - le aree naturali protette e boschive.
<b>E<sub>2</sub></b>	Sottozona E <sub>2</sub> - le aree naturali per la tutela.
<b>E<sub>3</sub></b>	Sottozona E <sub>3</sub> - le aree per le attività agricole a valenza ambientale.
<b>E<sub>4</sub></b>	Sottozona E <sub>4</sub> - le aree per le attività agricole.

Figura 3 Stralcio legenda P.R.G.C.



COMUNE DI NICOLOSI - PIANO REGOLATORE GENERALE



## ART. 62.

## SOTTOZONA E3.

## Le aree per le attività agricole a valenza ambientale.

**Definizione.** Territorio extraurbano a destinazione agricola dove ricadono vincoli di vario genere (Vincolo Idrogeologico ex R.D. 3267/1923, Vincolo da Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), Vincolo paesaggistico, ecc...).

**Utilizzazioni ammesse.**

Le zone agricole sono destinate essenzialmente all'esercizio dell'agricoltura e delle attività produttive connesse, ma perseguono anche obiettivi di tutela dell'habitat e del paesaggio rurale e di equilibrio ecologico e naturale.

Sono ammesse le opere necessarie alla conduzione del fondo e cioè gli edifici rurali (quali: stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti del fondo).

**Obiettivi.**

Conservazione e difesa delle caratteristiche naturali e paesaggistiche; recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente, recupero paesaggistico - ambientale ed eliminazione dei detrattori, tutela delle formazioni ripariali, miglioramento della fruizione pubblica delle aree archeologiche.

**Modalità d'intervento.**

- Con concessione diretta per interventi conservativi, adeguativi e modificativi di fabbricati rurali esistenti, salvo per le opere per le quali basta l'Autorizzazione;

- Con concessione diretta per convertire ad usi agricoli edifici esistenti adibiti ad altri usi e per costruire nuovi edifici funzionali, abitativi e di servizio, nonché l'insediamento di nuovi allevamenti e l'ampliamento di quelli esistenti.

**Indici urbanistici ed edilizi.**

- Indice volumetrico fondiario:  $ivf = 0,03 \text{ mc/mq}$ ;

- Altezza massima:  $h. \text{ max} = 4,00 \text{ mt}$ ;

- Numero di elevazioni f.terra:  $n = 1$

**Distanze:**

a-dai fabbricati: non inferiore a 20,00 mt;

b-dai confini del lotto: non inferiore a 10,00 mt;

c-dai confini stradali: non inferiore a 10,00 mt e comunque in osservanza delle distanze minime per tipo di strada, secondo la classificazione dell'art.2 del D.Lgs. n.285/92 (nuovo Codice della Strada) e successive modifiche ed integrazioni e secondo i dettami delle distanze fissate nel D.P.R. 16.12.92 n.495, così come modificato dal D.P.R. 26.04.93 n.147 e successive modifiche ed integrazioni.

- Rapporto di copertura: non superiore a 1/10 dell'area di proprietà proposta per l'insediamento;

**Destinazioni d'uso consentite.**

Magazzini, depositi attrezzi, ecc, residenze monofamiliari *pertinenti alla conduzione del fondo e nel rispetto della pianificazione sovraordinata. (adeguamento ex D.D.G. n.179/DRU del 18.10.2018)*

**Tipologie consentite.**

Edifici isolati o tipologie rurali.

**Prescrizioni particolari**

Tutti gli interventi riguardanti aree o immobili soggetti a tutela ex D.L. 22 gennaio 2004 n.42 saranno comunque sottoposti al preventivo parere della Soprintendenza.

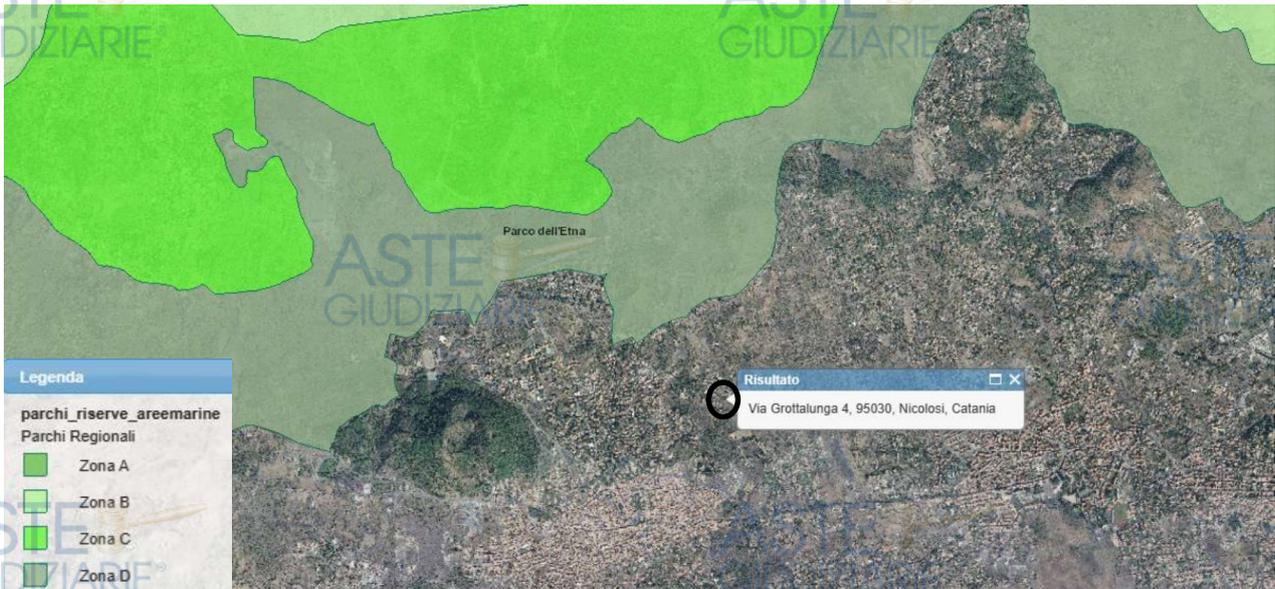
Gli impianti per la produzione di energia anche da fonti rinnovabili dovranno conseguire un miglioramento della qualità paesaggistico - ambientale tramite la realizzazione di aree boscate, fasce tampone e potenziamento rete ecologica; dovranno ricostituirsi fasce ripariali arborate per una profondità minima di m 25 dagli argini in modo da ottenere una larghezza complessiva della fascia di 50 m.

**Note particolari.**

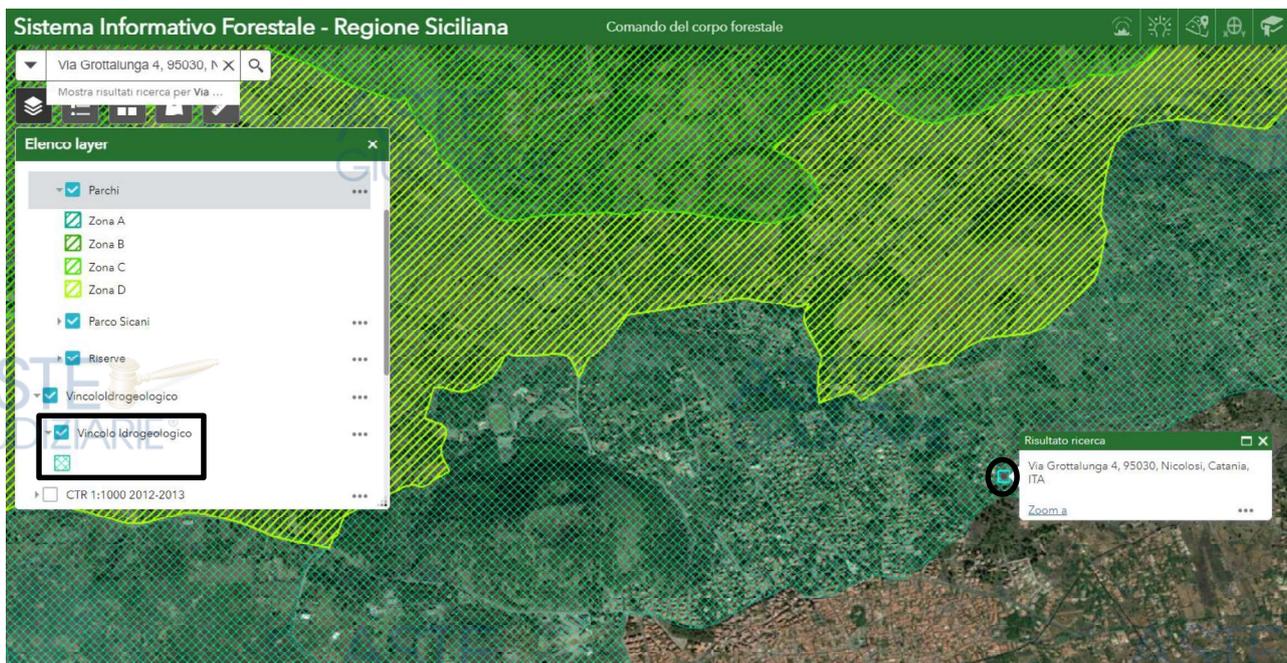
Nei fabbricati ad uso residenziale o rurale, le verande tettoie e pensiline di profondità non superiori a 4,5 mt e non edificate superiormente non vengono computate ai fini del calcolo del volume consentito.

Non sono consentiti in verde agricolo gli interventi di cui all'art. 22 L.R. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni.

Sono consentiti, nel riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, impianti ed attività agrituristiche ai sensi dell'art.23 della L. R. 71/78 e della legge regionale 25/94.



**Figura 4 Inquadramento immobile di interesse, al di fuori della zona D del Parco dell'Etna**  
(Fonte: Visualizzatore - Geoportale Regione Siciliana - Infrastruttura Dati Territoriali - S.I.T.R.)



**Figura 5 Inquadramento immobile ricadente in zona soggetta a vincolo idrogeologico**  
(Fonte: Sistema Informativo Forestale - Regione Siciliana)

**3.6 REGOLARITÀ URBANISTICA****Quesito i):**

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

L'immobile oggetto di pignoramento, adibito a civile abitazione, è stato edificato tramite una prima licenza edilizia (n. 1605, P.E. n. 1226), rilasciata dal Comune di Nicolosi in data 10/08/1968, (a seguito di richiesta di rilascio licenza edilizia del 05/06/1968), e successiva variante (P.E. n. 1956), rilasciata dal Comune di Nicolosi in data 28/01/1971. Nel primo progetto, approvato con licenza edilizia del 1968, il piano terra doveva essere un unico portico destinato a parcheggio, e l'unico piano abitabile era il piano rialzato con un balcone dal lato sud che girava in parte per il prospetto ovest (balcone a "L"). Nel progetto di variante, il piano terra doveva avere in una porzione (lato est) un vano e un ripostiglio e nell'altra porzione, (lato ovest), un portico destinato a parcheggio (rimpicciolito, pertanto, rispetto quello previsto nel primo progetto). Nello stato di fatto attuale, sono stati effettuati degli ampliamenti di volumetria come si può notare nel disegno progettuale sottostante, (Figura 6). Nello specifico, il piano terra è stato tutto chiuso (non è più presente il portico originario destinato a parcheggio) e anche ampliato dal lato nord. È stato inoltre edificato, nelle immediate vicinanze dell'immobile, un locale accessorio destinato a deposito/cantina a servizio dell'abitazione principale e collegato ad essa da una tettoia amovibile. Per quest'ultima risulta essere stata presentata pratica edilizia (prot. 6402 dell'aprile 2011) per la regolarizzazione presso il Comune di Nicolosi e la stessa opera ha anche ricevuto il parere della Soprintendenza, accertandone la compatibilità paesaggistica per la condonabilità (prot. n. 7495 del 06/04/2011, riportato all'allegato 4). Per gli ampliamenti prima menzionati, è stata presentata istanza di sanatoria prot. n. 15156 del 02/12/2004, (riportata all'allegato 4) e sono stati pagati tutti gli oneri oblativi dalla ditta proprietaria, per come riportato negli atti di compravendita e verificato dallo scrivente durante l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale, ma non è stata ancora rilasciata alcuna Concessione Edilizia in sanatoria.

Si è accertato, presso l'ufficio tecnico comunale, la mancanza di alcuni documenti necessari per l'accoglimento della Sanatoria, tra cui il parere della Soprintendenza dei Beni Culturali di Catania, che nel 2005 non si è espressa per la tipologia di abuso riscontrata. L'abuso riscontrato, per come evidenziato nella nota della Soprintendenza dei Beni Culturali di Catania con protocollo n. 11906/04 del 13/09/2005 (riportata all'allegato 4), è di tipo "1", identificabile come ampliamento di volumi. Per tali opere, è inoltre riportato, non è prevista sanatoria e l'Ente non può esprimersi in merito. Si è evidenziata, inoltre, l'insanabilità di tali opere, rimandando il tutto al Comune per i successivi atti di competenza. Quest'ultimo, con nota n. 74118 del 06/06/2007, ha comunicato alla ditta i pareri necessari per l'emissione della concessione edilizia in sanatoria (Figura 7) e successivamente ha certificato con nota del 22/02/2017, a seguito di richiesta della ditta (prot. n. 3309 del 15/02/2017), l'avvenuta corresponsione degli oneri oblativi necessari per la sanatoria e l'esistenza dei vincoli sismici e della Soprintendenza nella zona di interesse, senza tuttavia emettere alcuna ordinanza per la regolarizzazione degli abusi, né la concessione edilizia in sanatoria richiesta.



Figura 6 Porzioni abusive (da 1 a 4) oggetto di richiesta di sanatoria 2004

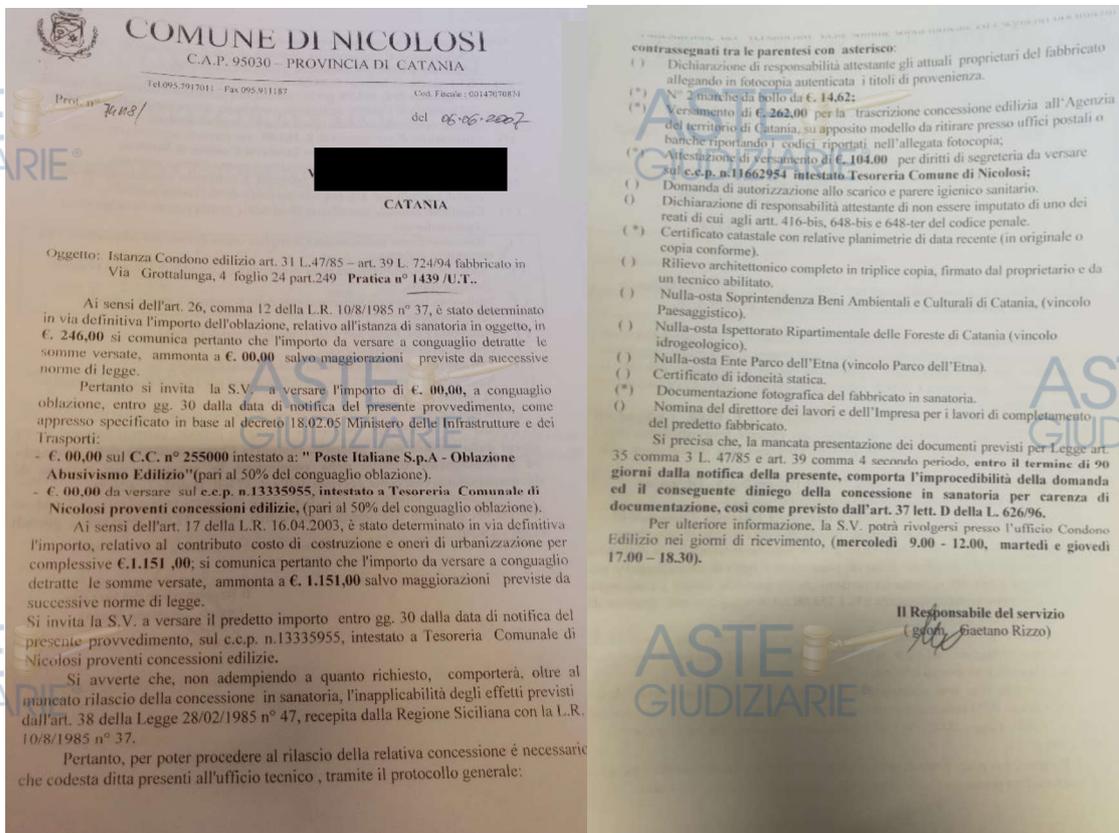


Figura 7 Richiesta documentazione per condono edilizio

Relativamente all'immobile adibito a civile abitazione (categoria catastale A/7), tra lo stato di fatto (di cui si allega la planimetria ridisegnata all'allegato 5) e le planimetrie progettuali, si riscontrano delle difformità, da tenere in considerazione. Nello specifico, al piano terra dell'immobile, il vano attualmente adibito a stanza da letto (indicato con il numero "3") risulta più esteso rispetto quanto segnalato in planimetria, poiché affianca tutto il prospetto nord dell'abitazione principale ed è accessibile sia esternamente, ma anche internamente dall'immobile principale stesso. Esso è stato edificato aumentando la volumetria, così come l'ampliamento del piano terra (indicato nella precedente immagine con il numero "1") e il locale accessorio adibito a deposito/cantina (indicato nella precedente immagine con i numeri "2" e "3").

In quest'ultimo locale, come tra l'altro deducibile dalla documentazione fotografica allegata, sono presenti impianti idrici e apparecchiature per l'utilizzo del vano come cucina.

L'abitazione principale e il locale accessorio sono collegati tra loro da una tettoia aperta, regolarizzata come struttura precaria, con pratica edilizia del 2011.

Le difformità sono evidenziate graficamente nella planimetria riportata all'allegato 5.

**Quesito i):**

verifichi, inoltre, ai fini della domanda di sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6<sup>a</sup> comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché 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;

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

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

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

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

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

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

Nel caso specifico, seppur l'edificazione abusiva dei beni risulta essere antecedente all'ultima Legge di Sanatoria del 2003, non si può dire lo stesso relativamente alla data di ragione del credito per cui si è intervenuti, risalente all'epoca dei rogiti di un primo contratto di mutuo ipotecario, del 20/09/2007, e di un secondo contratto di mutuo ipotecario, a distanza di quattro anni, del 23/09/2011.



### 3.7 DISPONIBILITÀ DEI BENI



#### **Quesito k):**

*accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD.4/REV).*

Al momento dell'accesso ai luoghi da parte del CTU, sul posto si sono fatti trovare i debitori esecutati, proprietari dell'immobile pignorato comprensivo di accessori e corte pertinenziale esclusiva. Il sopralluogo è stato effettuato sotto la costante presenza di quest'ultimi.

Gli atti di acquisto dell'immobile attualmente di proprietà dei debitori esecutati sono tre. Il primo atto di acquisto risale al 21 marzo 2001. Esso è stato rogato dal Notaio Giuseppe Riggio (n. Repertorio 57959 e n. Raccolta 9703), per l'acquisto dell'immobile in oggetto comprensivo di accessori e pertinenze, da potere dei precedenti proprietari a favore di uno dei due debitori esecutati (per la quota di 1/2), all'epoca nubile, e di una figura terza (per la restante quota di 1/2). Il secondo atto di acquisto risale al 9 luglio 2007, a rogito del Notaio Giuseppe Balestrazzi (n. Repertorio 412 e n. Raccolta 254). Con questo Atto è stata trasferita la quota di 1/2 dell'immobile, dalla figura terza, (proprietaria dello stesso dal 2001), all'altro debitore esecutato, all'epoca e tutt'ora coniugato in regime di separazione dei beni. A quest'ultimo con l'Atto del 2007, non fu tuttavia trasferito il locale accessorio terraneo ad uso deposito/cantina dell'immobile principale. Il trasferimento di quest'ultimo, per la quota di 1/2 (in quanto l'altra metà apparteneva con l'atto del 2001 al primo debitore esecutato), è stato sancito tramite Atto Pubblico, in data 19 aprile 2017, a rogito del Notaio Giuseppe Balestrazzi (n. Repertorio 8140 e n. Raccolta 5556).

Tutti gli atti menzionati sono stati reperiti dallo scrivente e riportati all'allegato 6 della relazione peritale.

Attualmente il bene, comprese le pertinenze e gli accessori, sono occupati dai debitori esecutati, proprietari degli stessi per la quota di 1/2 ciascuno.



**4. DESCRIZIONE IMMOBILI****4.1 DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI E DELLA ZONA****Quesito I):**

*elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.*

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

L'immobile in oggetto è un'abitazione in villino per civile abitazione a due piani complessivi fuori terra (piani terra e primo). Fa parte dello stesso, una corte pertinenziale ad uso esclusivo e un locale accessorio adibito a deposito/cantina disgiunto dall'abitazione principale, ma collegato con questa da una tettoia aperta, regolarizzata come struttura precaria. L'immobile aggredito, comprensivo di ogni accessorio e della corte pertinenziale esclusiva, è sito in via Grottalunga n. 4, c. da Piano Erasmo, Nicolosi. Allo stato dei luoghi, per accedere alla proprietà si può entrare tramite i cancelli pedonale e carrabile. Da qui attraversando un vialetto asfaltato facente parte di tutta la corte pertinenziale, si giunge all'immobile oggetto di pignoramento. Quest'ultimo confina, a nord, sud ed ovest con corte pertinenziale della stessa proprietà e a est con corte pertinenziale e tettoia di collegamento con il locale accessorio. L'intera proprietà, considerando anche l'intera area scoperta, confina da tutti i lati con lotti di terreno di altre proprietà.

L'intero fabbricato è formato da una parte in cemento armato e una parte in muratura. Nello specifico, le opere di fondazione sono costituite, per come si evince dalla relazione tecnica allegata alla richiesta di sanatoria del 1985, da una piastra di fondazione in calcestruzzo armato. Lo scheletro portante della struttura è costituito da pilastri e travi aeree in calcestruzzo armato e da solai in latero cemento. Lo stesso dicasi per i balconi del piano primo. La scala esterna di collegamento tra i piani è anch'essa in calcestruzzo armato, mentre quella interna ha una struttura in ferro di forma elicoidale. La copertura è realizzata con struttura in legno e manto finale in tegole alla marsigliese. La struttura portante della parte in muratura, per come si evince dalla perizia giurata, è costituita da blocchi in pomice di 25 cm, con sovrastanti cordoli in calcestruzzo armato su cui poggiano travetti precompressi e tavelloni ancorati ai cordoli di estremità, con al di sopra la caldana. Internamente l'immobile risulta essere complessivamente in buono stato di conservazione (ad eccezione di alcuni segni di umidità nella zona di ampliamento del vano letto 3 nella parte limitrofa al terreno di altra proprietà), mentre il locale accessorio presenta segni di umidità sulle pareti a contatto col terreno di altra proprietà. Si accede al piano terra dell'immobile principale e si giunge ad un unico ambiente adibito a cucina-soggiorno. L'intero ambiente, rispetto l'ultima variante, risulta interamente chiuso. Non vi è infatti alcuna porzione adibita a portico. Adiacente al soggiorno si hanno i servizi igienico sanitari del piano terra e un ampliamento, (dal lato nord), nel quale è stata ricavata una stanza da letto (denominata vano letto 3).

Dalla scala a chiocciola, a forma elicoidale, si può salire internamente al piano primo. In questo piano sono presenti due stanze da letto, (denominati vani letto 1 e 2), un disimpegno, un corridoio e un servizio igienico sanitario. Si può accedere al piano primo anche dall'esterno. Dalla corte pertinenziale ad uso esclusivo, tramite la scala esterna in calcestruzzo armato si giunge al balcone a "L" del piano primo. Dal lato ovest si accede, tramite il portone di ingresso, all'interno dell'immobile. Il portone di ingresso immette direttamente nel suddetto corridoio. Al piano primo non sono presenti le porte interne, ma sono stati installati i telai per il fissaggio delle stesse.

La pavimentazione in piastrelle di ceramica è in un buono stato, così come la pavimentazione esterna dei balconi, i rivestimenti del bagno e lo strato di finitura degli intonaci interni. Esternamente le finiture della facciata, (comprese le pietre angolari e quelle attorno le aperture), dei frontalini e dei sottoballatoi risultano anch'essi in un buono stato. Gli infissi sono a battente in alluminio, le chiusure esterne sono in materiale plastico, (alcune di tipologia persiane, altre del tipo avvolgibili).

I rapporti aeroilluminanti risultano essere rispettati.

Gli impianti elettrico ed idrico sono stati trovati funzionanti.

Il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria ACS avverrebbe tramite caldaia installata nella zona dell'ampliamento (dal lato nord) del piano terra (adiacente la stanza da letto denominata vano letto 3). Il riscaldamento degli ambienti avviene tramite due stufe alimentate a pellet, installate una al piano terra (vano cucina-soggiorno) e una al piano primo (nel disimpegno).



## 4.2 CONSISTENZA COMMERCIALE

Per determinazione della superficie lorda ci si è avvalsi dei coefficienti di ragguaglio o percentuali per computare le misure, indicati nel D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo ed in particolare all'allegato C "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", cui fa riferimento l'Osservatorio Immobiliare, nonché come specificato nella norma "UNI 10750" dello stesso anno.

La superficie commerciale è stata pertanto determinata con un arrotondamento al metro quadrato comprendendo:

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

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

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

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

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

### Criteri per il gruppo "T"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:

- a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;
- b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:
- del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);
  - del 25 per cento se non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;
- d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.
2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.

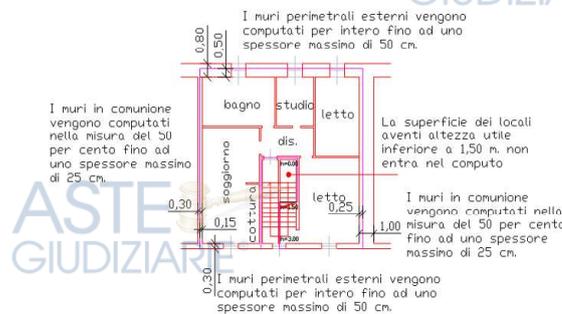


Tabella 3 Consistenza commerciale immobili

Tipologia	Piano	Destinazione	Superficie (mq)	Coefficiente di ragguglio (in base alle percentuali del D.P.R. 138/1998)	Superficie commerciale (mq)	Esposizione	Stato immobili (manutenzioni e finiture interne ed esterne)
Immobile 1	Piano primo	Abitazione	60,00	1	60,00	Nord, Est, Ovest, Sud	Complessivamente buono
	Piano primo	Balconi esterni e scala esterna	31,00	0,3 fino a 25 mq, 0,1 per la parte eccedente	8,10	Sud e Ovest	Complessivamente buono
	Piano terra	Abitazione	101,00	1	101,00	Nord, Est, Ovest, Sud	Complessivamente buono
	Piano terra	Locale accessorio (disgiunto dall'abitazione principale, ma collegato ad	40,60	0,25, (in quanto non comunicante con i vani principali)	10,15	Sud e Ovest	Complessivamente buono

Tipologia	Piano	Destinazione	Superficie (mq)	Coefficiente di ragguglio (in base alle percentuali del D.P.R. 138/1998)	Superficie commerciale (mq)	Esposizione	Stato immobili (manutenzioni e finiture interne ed esterne)
		esso tramite tettoia prefabbricata)					
	Piano terra	Corte pertinenziale	1.500,00	0,1 fino a cinque volte la superficie catastale dei vani principali dell'immobile, e, 0,02 per la parte eccedente	94,40	-	-
<b>TOTALE</b>					<b>273,65</b>		

La superficie commerciale dell'immobile, comprese pertinenze esclusive e locali accessori, è pari a 273,65 mq. Arrotondando all'unità successiva, si considera una superficie complessiva pari a 274 mq. Data, tuttavia, la possibilità di qualche eventuale incertezza di misura durante il sopralluogo di dettaglio che può portare a variazioni delle superficie dell'ordine del mq, si precisa che la valutazione di stima immobiliare che si effettuerà è da considerarsi a corpo, poiché tra l'altro si tratta di rilievi e calcoli sommari che fanno esplicito riferimento alle dimensioni riportate nelle copie delle planimetrie catastali e dei disegni di progetto, solo in parte verificate in loco. Eventuali variazioni nel calcolo delle superfici non modificheranno, pertanto, la valutazione finale del bene.

## PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

### 5. SCOPO DELLA STIMA IMMOBILIARE

#### **Quesito m):**

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

Lo scopo della presente attività estimativa è quello di stimare il più probabile valore di mercato degli immobili. Tale stima viene effettuata a partire dalle seguenti ipotesi:

- Il bene oggetto di valutazione si presenta come bene unitario sotto l'aspetto della funzionalità;
- Il valore stimato del bene assume significato se lo stesso è scambiato nello stesso periodo nella quale è stato fatto il sopralluogo e la conseguente relazione peritale con stima del bene;
- La valutazione dell'immobile è da considerarsi a corpo, poiché si tratta di rilievi e calcoli sommari che fanno esplicito riferimento alle dimensioni riportate nelle copie delle planimetrie catastali e dei disegni di progetto, solo in parte verificate in loco. Eventuali variazioni nel calcolo della superficie non modificano pertanto la valutazione del bene.

## 6. CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA

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

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

Sinteticamente, esso si articola nella capitalizzazione iniziale, al saggio di fruttuosità indicato dal mercato, dei redditi ordinari futuri che si prevede possano essere ricavati dal bene oggetto di stima in un libero mercato. Le analisi di mercato, pertanto, sono state indirizzate verso tutte quelle fonti informative capaci di fornire elementi utili alla formazione di tale scala, quali ad esempio dati storici riguardanti valutazioni o alienazioni effettuate in questa zona per immobili simili, offerte di vendita desunte da pubblicazioni specializzate (pubblicazioni internet), listini di mercato ecc. I dati economici ricavati da queste diverse fonti sono stati poi opportunamente omogeneizzati, attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi su ciascun dato elementare, al fine di adeguarli alle caratteristiche generali dell'immobile oggetto della stima.

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

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

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

## 7. FONTI DOCUMENTALI

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

- stato manutentivo delle proprietà;
- 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.

## 8. CENNI SULLA CONGIUNTURA DEL MERCATO IMMOBILIARE

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

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

- gli immobili civili 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 delle banche restie ad erogare crediti;
- i venditori spesso non accettano sconti significativi per chiudere le trattative, per cui i tempi di compravendita si allungano;
- nei casi in cui gli immobili devono essere necessariamente liquidati in breve tempo si registrano sconti significativi anche superiori al 50% del prezzo.

È stato inoltre recentemente presentato il Rapporto 2022 sul mercato immobiliare commerciale in Europa e in Italia dal titolo “Remake the shop – Create the stage”, un’analisi attenta del settore che è stato tra i più penalizzati nel 2021 a causa della pandemia.

I dati emersi nel Report 2022, riporta che in Europa, gli investimenti immobiliari per negozi e edifici adibiti al commercio sono diminuiti di circa il 10% arrivando a toccare il minimo storico di 33 miliardi di euro nel 2021. In Italia, il volume totale degli investimenti registrati nel 2021 è stato pari a 1,32 miliardi di euro, risultando inferiore del 9% rispetto al 2020 e di poco più del 30% rispetto al 2019. Il settore del mercato degli immobili a uso commerciale in Italia ha registrato un fatturato di 6,7 miliardi di euro di beni scambiati, derivanti da vendita o locazione, con un calo di poco inferiore al punto e mezzo percentuale rispetto al 2020. Una quota rilevante delle transazioni portate a termine è stata conclusa nel secondo semestre dell’anno, grazie ad attività avviate sul finire del 2020 e nel secondo trimestre del 2021.

Nel corso del 2022 la situazione, però, almeno sul fronte degli investimenti, si dovrebbe invertire. Anche se ci si trova in forte stallo a causa non solo della pandemia Covid-19, ma anche della guerra in Ucraina.

In Europa si prevede una crescita complessiva del 12%, a oltre 37 miliardi, nel 2022;

In Italia si stima una risalita del mercato retail di circa il 10,5% oltre 1,46 miliardi di euro entro fine 2022 grazie a nuovi investimenti nel nostro Paese.

I prezzi delle compravendite e i canoni di locazione risultano ancora in contrazione seppur con dinamiche inferiori rispetto a quanto manifestato nel corso del 2020. Si stima che anche quest'anno i prezzi si manterranno in negativo, ma con andamenti medi nazionali più contenuti: – 2,3 % i canoni e – 1,2 % i prezzi.

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



**9. DETERMINAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA**

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

Successivamente si procederà alla stima dell'immobile con un procedimento indiretto - analitico basato sulla capitalizzazione dei redditi.

**9.1 STIMA IMMOBILI (Procedimento diretto - sintetico basato sul metodo del confronto)****Analisi di mercato: (Abitazione in villino per civile abitazione)**

Si rilevano diverse inserzioni di vendita tra vari siti di agenzie immobiliari e annunci presso bacheche di locali pubblici. (Tabella 4).

**Tabella 4 Immobili in vendita**

IMMOBILI IN VENDITA COMPARABILI						
N. immobile	Tipologia	Localizzazione	Stato manutentivo	Prezzo d'offerta (€)	Superficie (mq)	Prezzo unitario (€/mq)
1	Abitazione in villino per civile abitazione	Via Grottalunga, Nicolosi	discreto	165.000,00	120	1.375,00
2	Abitazione in villino per civile abitazione	Via Grottalunga, Nicolosi	buono	220.000,00	220	1.000,00
3	Abitazione in villino per civile abitazione	Via Acireale, Nicolosi	ottimo	189.000,00	150	1.260,00
4	Abitazione in villino per civile abitazione	Via Gradisca, Nicolosi	buono	145.000,00	100	1.450,00
5	Abitazione in villino per civile abitazione	Via Gradisca, Nicolosi	buono	118.000,00	99	1.191,92
5	Abitazione in villino per civile abitazione	Via Caltanissetta, Nicolosi	buono	239.000,00	220	1.086,36
7	Abitazione in villino per civile abitazione	Via Gemmellaro, Nicolosi	discreto	218.000,00	172	1.267,44
<b>Prezzo medio unitario</b>						1.232,96
<b>Prezzo medio unitario ragguagliato all'alea di contrattazione (16%)</b>						1.035,69

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

Nel caso specifico per immobili di tipologia simile all'immobile di riferimento, si può considerare un'alea di contrattazione pari al 16%.



### Banca data delle quotazioni immobiliari

Dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI), è possibile visualizzare dei valori di mercato per il primo semestre dell'anno solare 2022. Tali valori pubblicati dall'OMI dell'Agenzia del Territorio sono riportati in Figura 8.

**Figura 8 Valori mercato immobiliare zona periferica vicino via Grottalunga, Nicolosi (CT) (OMI 2022, I semestre)**

Valori OMI 2022/1			
Comune		NICOLOSI	
Zona OMI		D1/Periferica/ZONA RESIDUALE PERIFERICA-VIE : MONPELUSO - S.NICOLA - RAGALIDDA - AGRIG...	
Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	700	950
Abitazioni di tipo economico	Normale	500	700
Autorimesse	Normale	400	600
Box	Normale	550	800
Magazzini	Normale	300	500
Ville e villini	Normale	800	1.200

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

### Agenzie immobiliari

Dalle indagini eseguite presso alcune agenzie immobiliari, per gli immobili della zona si è risaliti ad un valore di mercato compreso tra **1.000,00 €/mq** e **1.400,00 €/mq**.

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

$$V_m = \frac{(1.035,69 + 1.200,00 + 800,00 + 1.000,00 + 1.400,00) \frac{\text{€}}{\text{mq}}}{5} = 1.087,14 \frac{\text{€}}{\text{mq}}$$

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

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

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

con:

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

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

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

- parametro tecnologico, inteso nel senso di qualificazione conferita all'immobile dalle utenze tecnologiche, alcune delle quali all'avanguardia, altre nella media.

Tabella 5 Coefficienti correttivi

COEFFICIENTI CORRETTIVI (ABITAZIONE IN VILLINO PER CIVILE ABITAZIONE)	
<p><b>Comparazione di parametri zonali Kz</b> L'ubicazione zonale, l'aereazione, la luminosità, la funzionalità della rete viaria, sono ritenute buone. Le potenzialità dei servizi sono soddisfacenti. Tali caratteristiche, comparate ad un immobile medio ideale di riferimento, possono essere definite con l'applicazione di un coefficiente incrementale pari a:</p>	<b>Kz = 1,00</b>
<p><b>Comparazione di parametri costruttivi Kc0</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>muratura portante coeff. 1,00;</li> <li>telaio in calcestruzzo armato coeff. 0,90;</li> <li>telaio in acciaio coeff. 1,10;</li> <li>mista coeff. 0,70;</li> <li>pannelli prefabbricati coeff. 1,00.</li> </ul> <p><b>Strutturale Kc1:</b> sono assenti lesioni e fessurazioni significative delle componenti strutturali.</p> <p><b>Di finitura Kc2:</b> finiture interne ed esterne complessivamente buone.</p> <p><b>Impiantistico Kc3:</b> impianto elettrico, idrico e riscaldamento funzionanti.</p> <p><b>Vetusta' fisica Kc4:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Fabbricato &lt; di 6 anni coeff. 1,10</li> <li>Fabbricato da 6 a 20 anni coeff. 1,00</li> <li>Fabbricato da 21 a 50 anni coeff. 0,90</li> <li>Fabbricato &gt; di 50 anni coeff. 0,80</li> </ul>	<b>Kc0 = 0,90</b> <b>Kc1 = 1,00</b> <b>Kc2 = 1,00</b> <b>Kc3 = 1,00</b> <b>Kc4 = 0,90</b>
<p><b>Comparazione di parametri funzionali Kf</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ottime coeff. 1,00</li> <li>Buone coeff. 0,95</li> <li>Mediocri coeff. 0,80</li> <li>Scadenti coeff. 0,70</li> </ul> <p>In termini di razionale fruizione dell'immobile, considerata la tipologia distributiva interna (le dimensioni, la consistenza, la posizione), si considera un coefficiente pari a:</p>	<b>Kf = 1,00</b>
<p><b>Comparazione di parametri di trasformazione Kt</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Totale coeff. 1,00</li> <li>Parziale coeff. 0,90</li> <li>Nulla coeff. 0,80.</li> </ul> <p>L'immobile in base alle dimensioni ed alla distribuzione interna è ben utilizzato.</p>	<b>Kt = 1,00</b>

<b>COEFFICIENTI CORRETTIVI (ABITAZIONE IN VILLINO PER CIVILE ABITAZIONE)</b>	
<p><b>Comparazione di parametri urbanistici Kurb</b> Definito dalla tipologia zonale consentita dalle Norme tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune, detto insieme di caratteristiche, in termini di comparazione a quelle connotanti un immobile ideale di riferimento medio, può essere definito con applicazione di un coefficiente pari a:</p>	<b>Kurb = 1,00</b>
<p><b>Comparazione caratteristiche intrinseche ed estrinseche di accessibilità (viabilità, comodità di parcheggio, fruibilità della zona, etc.) Kacc</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ottime coeff. 1,10</li> <li>• Medie coeff. 1,00</li> <li>• Mediocri coeff. 0,90</li> <li>• Scadenti coeff. 0,60</li> </ul> <p>Zona con caratteristiche intrinseche ed estrinseche medie</p>	<b>Kacc = 1,00</b>
<p><b>Comparazione del parametro giuridico Kgiur</b> Tenuto conto che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'immobile oggetto di pignoramento, adibito a civile abitazione, è stato edificato tramite una prima licenza edilizia (n. 1605, P.E. n. 1226), rilasciata dal Comune di Nicolosi in data 10/08/1968 e successiva variante (P.E. n. 1956), rilasciata dal Comune di Nicolosi in data 28/01/1971.</li> <li>• È stata presentata una prima istanza di sanatoria con protocollo n. 9554 del 15/11/1985 (P.E. n. 1439) per alcuni ampliamenti volumetrici.</li> <li>• È stata presentata un'istanza di sanatoria aggiornata con protocollo n. 15156 del 02/12/2004 per alcuni ampliamenti volumetrici.</li> <li>• È stata presentata una pratica edilizia per la sanatoria di una struttura prefabbricata amovibile, la quale, pertanto, risulta regolare. Si rimanda al paragrafo 3.6 della presente relazione.</li> </ul>	<b>Kgiur = 0,90</b>
<p><b>Comparazione di parametri conservativi e manutentivi Kcm</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ottimo coeff. 1,10</li> <li>• Buone coeff. 1,00</li> <li>• Medie coeff. 0,90</li> <li>• Scadenti coeff. 0,80</li> </ul>	<b>Kcm = 1,00</b>

**COEFFICIENTI CORRETTIVI (ABITAZIONE IN VILLINO PER CIVILE  
ABITAZIONE)**

Tenendo conto dello stato generale di conservazione e manutenzione sia dell'esterno che dell'interno, si considera un coefficiente pari a:	
<b>Comparazione del parametro tecnologico Ktecn</b> Il parametro in esame è definito riferendosi alla comparazione con un immobile medio ideale di riferimento. <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'impianto idrico ed elettrico, sono stati trovati funzionanti.</li> <li>• La caldaia per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria risultava funzionante.</li> <li>• Le stufe a pellet per il riscaldamento risultavano funzionanti.</li> </ul> Coefficiente pari a:	<b>Ktecn = 1,00</b>
<b>Coefficiente di merito Kglob</b> Dal prodotto dei valori riferiti ai coefficienti su riportati scaturisce il coefficiente di merito <b>Kglob</b> dell'immobile che costituisce termine di <b>comparazione globale</b> delle caratteristiche dell'immobile in esame con quello di un immobile simile, dotato di qualità identificabili in termini di <b>media statistica</b> ed assunto quale riferimento <b>ideale</b> . <b>Kglob=Kz*Kc0*Kc1*Kc2*Kc3*Kc4</b> <b>*Kf*Kt*Kurb*Kacc*Kgiur*Kcm*Ktecn</b>	<b>Kglob= 0,73</b>

L'analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile adibito ad abitazione in villino per civile abitazione, hanno portato alla determinazione di un coefficiente Kglob = 0,73 per cui si ha:

- Valore medio unitario:

$$V_m = 1.087,14 \frac{\text{€}}{mq}$$

- Valore medio unitario ponderato

$$V_{mp} = V_m * K_{glob} = 1.087,14 \frac{\text{€}}{mq} * 0,73 = 793,61 \frac{\text{€}}{mq}$$

Tenuto conto dello scenario del mercato immobiliare attuale, considerando quanto espresso nei capitoli precedenti sull'andamento attuale dei prezzi del mercato in generale e territoriale, e considerate le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado di finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, anche rispetto a molte altre unità immobiliari della zona, si ritiene congruo adottare, per la stima sintetica dell'immobile, il valore medio ponderato prima determinato. Né deriva pertanto che il valore finale di stima sintetica dell'immobile è:

$$V_{finale} = V_{mp} * mq = 793,61 \frac{\text{€}}{mq} * 274,00 mq = 217.449,22 \text{ €}$$

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

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

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

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

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

### Appartamento in villino:

Di seguito (Figura 9) viene riportata la tabella con i valori di locazione minimi e massimi relativi ai beni immobili situati nella zona in esame, forniti da fonti indirette (*Agenzia del Territorio*).

**Figura 9 Valori mercato immobiliare zona periferica vicino via Grottalunga, Nicolosi (CT) (OMI 2022, I semestre)**

Valori OMI 2022/1			
Comune	NICOLOSI		
Zona OMI	D1/Periferica/ZONA RESIDUALE PERIFERICA-VIE : MONPELUSO - S.NICOLA - RAGALIDDA - AGRIG...		
Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	2,4	3,2
Abitazioni di tipo economico	Normale	1,8	2,5
Autorimesse	Normale	1,6	2,4
Box	Normale	2,3	3,3
Magazzini	Normale	1,4	2,4
Ville e villini	Normale	2,6	3,9

Mediando con i valori reperiti dalle fonti dirette, quali i dati provenienti dalle inserzioni immobiliari e dalle Agenzie Immobiliari, si sceglie un valore di locazione di 3,53 €/mq x mese. Da questi valori è stato possibile desumere il valore del reddito lordo ordinario dispiegato dall'immobile, considerando il valore medio tra i canoni di locazione (*mensili*) e successivamente moltiplicandolo dodici volte per ottenere il reddito annuale lordo.

Reddito lordo mensile:

$$R_{lm} = V_{locaz.med.} * mq = 3,53 \frac{\text{€}}{mq * mese} * 274,00 mq = 967,22 \frac{\text{€}}{mese}$$

Reddito lordo annuale:

$$R_{la} = R_{lm} * N.mesi = 967,22 \frac{\text{€}}{mese} * 12 mesi = 11.606,64 \text{ €}$$

Per quanto riguarda il calcolo delle spese in detrazione si è fatto riferimento a qualche percentuale suggerita da Almerico Realfonzo e altri.

Le spese in detrazione hanno un'incidenza variabile intorno al 40%, considerato anche l'attuale e incontrollato aumento dei prezzi nel periodo post Covid e di guerra.

**Tabella 6 Spese in detrazione**

SPESE IN DETRAZIONE	
Manutenzione	3,5 %
Servizi	2,0 %
Inesigibilità	1,0 %
Assicurazioni	0,5 %
Ammortamento	0,5 %
Amministrazione	0,5 %
Imposte	32,0 %
<b>TOTALE</b>	<b>40,0 %</b>

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

$$R_{nm} = R_{lm} - (R_{lm} * 0,40) = 580,33 \frac{\text{€}}{mese}$$

$$R_{na} = R_{nm} * N.mesi = 580,33 \frac{\text{€}}{mese} * 12 mesi = 6.963,98 \text{ €}$$

Stima del tasso di capitalizzazione

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

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

CARATTERISTICHE CHE INTERVENGONO SULLA DEFINIZIONE DELLO SPECIFICO SAGGIO	% PROPOSTE	% AGGIUNTE	% DETRAZIONI	MOTIVAZIONI
<b>Caratteristiche posizionali estrinseche</b>				
Centralità dell'immobile rispetto al centro urbano Livello di collegamento e dei servizi	± 0,22 %	+ 0,12 %	- 0,00 %	L'immobile è sito in via Grottalunga 4, Nicolosi, entro 1 km da vie principali e fermate mezzi pubblici.
Presenza di attrezzature collettive	± 0,28 %	+ 0,24 %	- 0,00 %	Presenza di attrezzature collettive nel centro abitato a circa cinque minuti di distanza.
Qualificazione dell'ambiente esterno, idoneità insediativa e previsioni di miglioramenti ambiente	± 0,18 %	+ 0,00 %	- 0,09 %	Mediamente buono l'ambiente esterno, l'idoneità insediativa e le previsioni di miglioramenti dell'ambiente
Livello di inquinamento ambientale	± 0,80 %	+ 0,00 %	- 0,40 %	L'immobile è in una zona periferica, il livello di inquinamento ambientale non è elevato e vi è una buona presenza di spazi a verde.
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	± 0,60 %	+ 0,00 %	- 0,60 %	Elevata possibilità di spazi pubblici nelle immediate vicinanze (entro un centinaio di metri, a causa delle non elevate dimensioni della via Grottalunga) e privati (all'interno dell'area pertinenziale)

CARATTERISTICHE CHE INTERVENGONO SULLA DEFINIZIONE DELLO SPECIFICO SAGGIO	% PROPOSTE	% AGGIUNTE	% DETRAZIONI	MOTIVAZIONI
				destinati a parcheggio.
<b>Caratteristiche posizionali intrinseche</b>				
Caratteristica di panoramicità	± 0,36 %	+ 0,00 %	- 0,18 %	L'immobile in oggetto ha buona panoramicità.
Caratteristiche di prospicienza e luminosità	± 0,20 %	+ 0,00 %	- 0,10 %	L'immobile in oggetto ha buone caratteristiche di prospicienza e luminosità naturale.
Quota rispetto al piano stradale	± 0,08 %	+ 0,00 %	- 0,04 %	L'immobile è sito al piano terra e primo.
Dimensioni subordinate o superordinate spazi coperti o scoperti	± 0,06 %	+ 0,06 %	- 0,00 %	Presenza di superfici accessorie superiori al 30% in relazione alla superficie commerciale dell'immobile
<b>Caratteristiche intrinseche</b>				
Grado di rifinitura interna ed esterna Livello tecnologico e di efficienza dei servizi	± 0,16 %	+ 0,00 %	- 0,08 %	Grado di rifinitura interna ed esterna buoni e grado tecnologico complessivamente sufficiente.
Necessità di manutenzione ordin. e straord.	± 0,12 %	+ 0,00 %	- 0,07 %	Non vi sono particolari necessità di manutenzioni.
Sicurezza strutturale, età dell'edificio	± 0,10 %	+ 0,10 %	- 0,00 %	L'immobile ha quasi 50 anni dall'inizio dell'edificazione. È stato ristrutturato e ampliato.
Eventuale possibilità di dilazione nei	± 0,10 %	+ 0,03 %	- 0,00 %	Soluzioni da 150 mq a 180 mq

CARATTERISTICHE CHE INTERVENGONO SULLA DEFINIZIONE DELLO SPECIFICO SAGGIO	% PROPOSTE	% AGGIUNTE	% DETRAZIONI	MOTIVAZIONI
pagamenti e Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione				(considerando solo abitazione per civile abitazione).
<b>TOTALE</b>		<b>+ 0,55%</b>	<b>- 1,56 %</b>	

Tali aggiustamenti tengono conto delle particolari caratteristiche dell'immobile da stimare. Partendo da un saggio medio  $r_m = 4,00 \%$ , otteniamo:  $r_m = 4,00 \% + 0,55 - 1,56\% = 2,99\%$ . Il valore dell'immobile per capitalizzazione risulta essere:

$$V = \frac{R_{na}}{r_m} = \frac{6.963,98 \text{ €}}{2,99 \%} = 232.909,16 \text{ €}$$

**10. FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA**

I valori ottenuti con i due metodi adottati per i beni immobili, verranno mediati aritmeticamente, poiché sono simili e comunque rientranti nel range dell'alea di contrattazione (16%). Tenendo conto della riduzione del prezzo stimato, (per l'assenza di garanzia di vizi dei beni e per le somme opponibili alla procedura), e degli oneri per le variazioni/regolarizzazioni da effettuarsi, si arriva al valore di stima finale (Tabella 8).

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

<b>QUADRO RIASSUNTIVO GIUDIZIO DI STIMA</b>						
<b>Immobile</b>	<b>Stima per comparazione</b>	<b>Stima per capitalizz.</b>	<b>Valore di stima medio</b>	<b>Riduzione 20% per vizi</b>	<b>Oneri per regolarizzazioni varie</b>	<b>Valore di stima finale</b>
1	217.449,22 €	232.909,16 €	225.179,19 €	180.143,35 €	5.500,00 €	174.643,35 €
<b>Valore di stima finale arrotondato</b>						<b>175.000,00 €</b>

- La riduzione del 20% per vizi occulti, (di cui tenere conto come riportato nel “quesito n” del mandato di nomina, per le quali potrebbe esserci una riduzione del valore di mercato finale), comprenderebbe eventuali situazioni non note allo scrivente, nello specifico in termini anche di regolarizzazione e concessione edilizia in sanatoria. Si rimanda ai paragrafi 3.4 e 3.6 sulla regolarità catastale ed urbanistica, per gli adempimenti ancora necessari. Oltre a questo, la riduzione per vizi, comprenderebbe altre situazioni non note allo scrivente, quali (oneri, spese di manutenzioni straordinarie non previste, eventuali vincoli sulla proprietà, eventuali richieste di autorizzazioni, ecc...).
- Per le regolarizzazioni da effettuarsi si è stimato un costo complessivo forfettario di almeno € 5.500,00. Questo comprenderebbe gli oneri necessari per le regolarizzazioni (variazioni, demolizioni, ecc...) da effettuarsi a seguito del parere di tutti gli Enti, i quali fino ad ora non si sono tutti espressi. Per quanto detto, è pertanto non semplice la definizione del valore finale di decurtazione che viene soltanto stimato dallo scrivente, ma che potrebbe essere superiore e quindi eventualmente rientrabile nel valore decurtato in percentuale (20%) dei vizi occulti (si rimanda al paragrafo 3.6, relativamente alla regolarità urbanistica).

**11. PIANO DI VENDITA****Quesito n):**

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

Trattandosi di un bene aggredito, comprensivo di locali accessori e corte pertinenziale esclusiva, si suggerisce un'eventuale vendita in un unico lotto.

LOTTO UNICO (Abitazione in villino comprensivo di locali accessori e corte pertinenziale):

L'immobile in oggetto è un'abitazione in villino per civile abitazione a due piani complessivi fuori terra (piani terra e primo). Fa parte dello stesso, una corte pertinenziale ad uso esclusivo e un locale accessorio adibito a deposito/cantina disgiunto dall'abitazione principale, ma collegata con questa da una tettoia aperta, regolarizzata come struttura precaria. L'immobile aggredito, comprensivo di ogni accessorio e della corte pertinenziale esclusiva, è sito in via Grottalunga n. 4, c.da Piano Erasmo, Nicolosi. Allo stato dei luoghi, per accedere alla proprietà si può entrare tramite i cancelli pedonale e carrabile. Da qui attraversando un vialetto asfaltato facente parte di tutta la corte pertinenziale, si giunge all'immobile oggetto di pignoramento. Quest'ultimo confina, a nord, sud ed ovest con corte pertinenziale (stessa proprietà) e a est con quest'ultima e con la tettoia di collegamento con il locale accessorio. L'intera proprietà, considerando anche l'intera area scoperta, confina da tutti i lati con lotti di terreno di altre proprietà.

L'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona E – Ambiti rurali, sottozona E3 – aree per attività agricole a valenza ambientale. Tale zona, così come tutto il territorio del comune di Nicolosi, è soggetta al vincolo paesaggistico della Soprintendenza per i Beni Culturali. Risulta appena al di fuori della zona D del Parco Territoriale dell'Etna, mentre rientra nelle aree soggette a vincolo idrogeologico. La destinazione urbanistica è stata verificata presso l'ufficio tecnico comunale e tramite le tavole del P.R.G.C.. Data la saturazione della volumetria disponibile per la zona, non è possibile edificare ulteriormente sulla corte pertinenziale. Tra l'altro la volumetria attualmente edificata (abusivamente) supera quella realizzabile, ragion per cui non è stato espresso ancora un parere sulla richiesta di sanabilità degli ampliamenti volumetrici eseguiti.

L'intero fabbricato è formato da una parte in calcestruzzo armato e una parte in muratura. Nello specifico le opere di fondazione sono costituite, per come si evince dalla relazione tecnica allegata alla richiesta di sanatoria del 1985, da una piastra di fondazione in calcestruzzo armato. Lo scheletro portante della struttura è costituito da pilastri e travi aeree anch'esse in calcestruzzo armato e da solai in latero cemento. Lo stesso dicasi per i balconi del piano primo. La scala esterna di collegamento tra i piani è anch'essa in calcestruzzo armato, mentre quella interna ha struttura in ferro di forma elicoidale. La copertura è realizzata con struttura in legno e manto finale in tegole alla marsigliese. La struttura portante della parte in muratura, per come si evince dalla perizia giurata, è costituita da blocchi in pomice di 25 cm, con sovrastanti cordoli in cemento armato su cui poggiano travetti precompressi e tavelloni ancorati ai cordoli di estremità, con al di sopra la caldana. Internamente l'immobile risulta essere complessivamente in buono stato di conservazione (ad eccezione di alcuni segni di umidità nella zona di ampliamento del vano letto 3 nella parte limitrofa al terreno di altra proprietà), mentre il locale accessorio presenta segni di umidità sulle pareti a contatto col terreno di altra proprietà. L'intero ambiente, rispetto l'ultima variante, risulta interamente chiuso. Non vi è infatti alcuna porzione adibita a portico. Adiacente al soggiorno si hanno i servizi igienico sanitari del piano terra e un ampliamento, (dal lato nord), nel quale, per come detto, è stata ricavata una stanza da letto (denominata vano letto 3).

Dalla scala a chiocciola, a forma elicoidale, si può salire internamente al piano primo. In questo piano sono presenti due stanze da letto, (denominati vani letto 1 e 2), un disimpegno, un corridoio e un servizio igienico sanitario. Si può accedere al piano primo anche dall'esterno. Dalla corte pertinenziale ad uso esclusivo, tramite la scala esterna in calcestruzzo armato si giunge al balcone a "L" del piano primo. Dal lato ovest si accede, tramite il portone di ingresso, all'interno dell'immobile. Il portone di ingresso immette direttamente nel suddetto corridoio. Al piano primo non sono presenti le porte interne, ma sono stati installati i telai per il fissaggio delle stesse.

I rapporti aeroilluminanti risultano essere rispettati.

Gli impianti elettrico ed idrico sono stati trovati funzionanti.

Il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria ACS avverrebbe tramite caldaia installata nella zona dell'ampliamento (dal lato nord) del piano terra (adiacente la stanza da letto denominata vano letto 3). Il riscaldamento degli ambienti avviene tramite due stufe alimentate a pellet, installate una al piano terra (vano cucina-soggiorno) e una al piano primo (nel disimpegno).

#### IDENTIFICATIVO CATASTALE

- Immobile sito in via Grottalunga n. 4, Nicolosi (CT), piani terra e primo, al NCEU Foglio 24, part. 249, sub. 2, cat. A/7;
- Locale accessorio sito in via Grottalunga n. 4, Nicolosi (CT), piano terra, al NCEU Foglio 24, part. 249, sub. 3, cat. C/2.

#### CONFORMITÀ

L'immobile oggetto di pignoramento, adibito a civile abitazione, è stato edificato tramite una prima licenza edilizia (n. 1605, P.E. n. 1226), rilasciata dal Comune di Nicolosi in data 10/08/1968 e successiva variante (P.E. n. 1956), rilasciata dal Comune di Nicolosi in data 28/01/1971. Nel primo progetto, approvato con licenza edilizia del 1968, il piano terra doveva essere un unico portico destinato a parcheggio, e l'unico piano abitabile era il piano rialzato con un balcone dal lato sud che girava in parte per il prospetto ovest (balcone a "L"). Nel progetto di variante, il piano terra presentava in una porzione (lato est) un vano e un ripostiglio e nell'altra porzione, (lato ovest), il portico destinato a parcheggio che rispetto il primo progetto era stato rimpicciolito. Nello stato di fatto attuale, sono stati effettuati degli ampliamenti di volumetria come precedentemente sottolineato ed evidenziato nelle planimetrie all'allegato 5. Nello specifico, il piano terra è stato tutto chiuso (non è più presente il portico originario destinato a parcheggio) e anche ampliato dal lato nord. È stato inoltre edificato, nelle immediate vicinanze dell'immobile, un locale accessorio destinato a deposito/cantina a servizio dell'abitazione principale e collegato ad essa da una tettoia amovibile. Per quest'ultima risulta essere stata presentata pratica edilizia per la regolarizzazione presso il Comune di Nicolosi ed è, pertanto, regolare. Per gli ampliamenti prima menzionati, sono stati pagati tutti gli oneri oblativi dalla ditta proprietaria, per come riportato negli atti di compravendita e verificato dallo scrivente durante l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale, ma non è stata ancora rilasciata alcuna Concessione Edilizia in sanatoria.

Si è accertato, presso l'ufficio tecnico comunale, la mancanza di alcuni documenti necessari per l'accoglimento della Sanatoria, tra cui il parere della Soprintendenza dei Beni Culturali di Catania, che nel 2005 non si è espressa per la tipologia di abuso riscontrata. L'abuso riscontrato, per come evidenziato nella nota della Soprintendenza dei Beni Culturali di Catania con protocollo n. 11906/04 del 13/09/2005, è di tipo "1", identificabile come ampliamento di volumi. Per tali opere, è inoltre riportato, non è prevista sanatoria e l'Ente non può esprimersi in merito. Si è evidenziata, inoltre, l'insanabilità di tali opere, rimandando il tutto al Comune per i successivi atti di competenza. Quest'ultimo, con nota n. 74118 del 06/06/2007, ha comunicato alla ditta i pareri

necessari per l'emissione della concessione edilizia in sanatoria. Il Comune non ha emesso alcuna ordinanza per la regolarizzazione degli abusi, né ha rilasciato la concessione edilizia in sanatoria.

#### STATO DI CONSERVAZIONE

La pavimentazione in piastrelle di ceramica è in un buono stato, così come la pavimentazione esterna dei balconi, i rivestimenti del bagno e lo strato di finitura degli intonaci interni. Esternamente le finiture della facciata, (comprese le pietre angolari e quelle attorno le aperture), dei frontalini e dei sottoballatoi risultano anch'essi in un buono stato. Gli infissi sono a battente in alluminio, le chiusure esterne sono in materiale plastico, (alcune di tipologia persiane, altre del tipo avvolgibili).

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso ai luoghi da parte del CTU, sul posto si sono fatti trovare i debitori esecutati, proprietari dell'immobile pignorato comprensivo di accessori e corte pertinenziale esclusiva. Il sopralluogo è stato effettuato sotto la costante presenza di quest'ultimi.

VALORE A BASA D'ASTA STIMATO DEL LOTTO UNICO (Abitazione in villino comprensivo di locali accessori e corte pertinenziale):

**V<sub>tot</sub> = 175.000 € (centosettantacinquemila/00 euro)**

## 12. RILIEVO FOTOGRAFICO

### Quesito o):

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

La documentazione fotografica esterna e interna, che riproduce lo stato di fatto dell'immobile comprensivo di locali accessori e corte pertinenziale, è riportata all' allegato n. 5. Le planimetrie catastali sono riportati all' allegato n. 3.

## 13. DIVISIBILITÀ

### Quesito p):

*accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutata, 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;*

La quota di pertinenza dei debitori è pari 1/2 ciascuno. Non si tratta di beni indivisi.



## 14. PROGETTO DI DIVISIONE



### Quesito g):

*nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.*

*A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'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 precedente.*

Per come scritto al paragrafo precedente, il pignoramento colpisce complessivamente l'immobile di proprietà dei due debitori (1/2 ciascuno).



**15. CONCLUSIONI**

In considerazione della finalità della stima, in base a quanto visto in luogo, tenendo conto dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva dell'immobile, della corte pertinenziale e degli accessori a uso esclusivo, delle loro caratteristiche estrinseche e intrinseche, dello stato di fatto e di diritto, dei criteri di valutazione precedentemente esposti e, infine, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, si ritiene di poter considerare il valore unitario che segue (Tabella 9):

**Tabella 9 Quadro del giudizio di stima finale per il lotto unico  
(Abitazione in villino comprensivo di locali accessori e corte pertinenziale)**

<b>QUADRO RIASSUNTIVO GIUDIZIO DI STIMA DEI LOTTI INDIVIDUATI</b>			
<b>Lotto</b>	<b>Immobile</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Valore di Stima Finale</b>
1	1	Immobile adibito ad abitazione in villino sito in via Grottalunga n. 4, Nicolosi (CT), piani terra e primo, al NCEU Foglio 24, part. 249, sub. 2, cat. A/7, comprensivo di corte pertinenziale e locale accessorio al NCEU Foglio 24, part. 249, sub. 3, cat. C/2.	175.000,00 €
<b>TOTALE (V<sub>tot</sub>)</b>			<b>175.000,00 €</b>

Ritenendo di aver correttamente interpretato i quesiti richiesti, di aver espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato e di aver fornito al G.E. oltre alla stima, tutti i dati necessari alla vendita degli immobili oggetto della presente perizia, lo scrivente C.T.U. Dott. Ing. Salvatore Alessandro Di Gregorio, rassegna la presente al giudizio del G.E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e/o ulteriori adempimenti in merito alla presente. Ringraziando per la fiducia accordata.

Nicolosi, 13/03/2023.

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





## 16. ALLEGATI (per il Tribunale)



**Sono allegati alla relazione (consegnata al tribunale) e ne costituiscono parte integrante:**

1. Comunicazione sopralluogo tramite PEC alle parti;
2. Verbale di sopralluogo;
3. Documentazione catastale;
4. Documentazione progettuale;
5. Planimetrie e Documentazione Fotografica;
6. Atti di proprietà;
7. Attestazione di avvenuto invio della relazione alle parti.

