

Tribunale di Catania

SEZIONE VI

Sezione esecuzioni immobiliari

PROCEDURA N.77/2021

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT.SSA MARIA ANGELA CHISARI

PROCEDENTE :

CONTRO:

**RELAZIONE TECNICA
FASCICOLO A**



ING. FABRIZIO ROSARIO PUGLISI

Via Amm.Caracciolo n°15 – 95030 - Mascalucia

Tel. 3405674922

Email: ingpuglisifabrizio@gmail.com

Pec: fabriziorosario.puglisi@ingpec.eu

Tribunale di Catania

Sesta sezione civile

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione Tecnica

Fascicolo A

Oggetto:

Valutazione economica di:

1. **Appartamento** sito in Belpasso (CT), Via Cairoli n.105, censito al catasto fabbricati, al foglio 35 part.231 e relative pertinenze;
2. **Terreno** sito in Belpasso (CT), Via Cairoli n.105, censito al catasto fabbricati, al foglio 35 part.232;
3. **Appartamento** sito in Catania (CT), Via Caronda n.62, censito al catasto fabbricati, al foglio 69 part.6072 sub 29 e relative pertinenze;

Localizzazione

Belpasso (CT),
- Via Cairoli
Catania (CT)
- Via Caronda

Procedura N.77/2021

contro *****

G.E Dott.ssa Maria Angela Chisari

Sezione esecuzioni Immobiliari

C.T.U

Ing. Fabrizio Rosario Puglisi
Via Amm.Caracciolo 15- 95030 Mascalucia
Tel. 3405674922
Email:ingpuglisifabrizio@gmail.com
PEC:fabriziorosario.puglisi@ingpec.eu

File:

77_2021_PT_A

Deposito:

Cancelleria Sezione Esecuzioni Immobiliari

Data:

19 Maggio 2023

Timbro



Firma



Indice

Premessa	2
Quesito a	2
Quesito b	3
Quesito c	3
Quesito d	4
Quesito e	4
Quesito f	4
Quesito g	5
Quesito h	6
Quesito i	6
Quesito j	6
Quesito k	6
Quesito l	6
Quesito m	8
Quesito n	8
Quesito o	9
Quesito p	9
Quesito q	9
Quesito r	10
Quesito s	18
Quesito t	18
Quesito u	26
Quesito v	30
Quesito w	30
Quesito x	30
Conclusioni	31





Premessa

In esito al decreto di nomina, l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Maria Angela Chisari, nominava consulente tecnico nel procedimento in oggetto lo scrivente Ing. Fabrizio Rosario Puglisi, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania ed ai Consulenti Tecnici del Tribunale.

Lo scrivente, accettato l'incarico, dopo accurato esame dei fascicoli di parte e della documentazione ipo-catastale ritirata presso l'Agenzia del Territorio di Catania, accertata la disponibilità del custode giudiziario nominato, Avv. *****, comunicava con nota del 20/02/2023 (*allegato n.1*) alle parti, a mezzo PEC e raccomandata A/R, l'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 09/03/2023 ore 09:30 presso gli immobili pignorati siti in Belpasso (CT). Il giorno stabilito, sui luoghi convenuti, era presente il debitore esecutato, il custode nominato l'Avv. *****, e l'Avv. *****, per parte procedente; nella stessa mattina, il sopralluogo è proseguito nell'immobile sito in Catania, in assenza dell'Avv. *****; gli intervenuti hanno consentito al sottoscritto di eseguire il sopralluogo degli immobili pignorati, come da verbale di sopralluogo (*allegato n.2*).

In tale occasione è stato eseguito:

- il riscontro visivo dello stato attuale;
- la verifica delle condizioni per dichiarare gli immobili adibiti a prima casa;
- il rilievo planimetrico e le misurazioni di dettaglio;
- il rilievo fotografico dello stato attuale di fatto dei luoghi;
- l'osservazione dell'ambito urbano nel quale ricade l'immobile oggetto di stima;

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

Il sottoscritto specifica altresì che, sebbene l'atto di pignoramento riportasse ulteriori immobili, ha effettuato le operazioni peritali sui soli ricadenti nel territorio di competenza della provincia di Catania, così come anche chiarito dal G.E Chisari.

Conclusa la prima fase peritale, è stato possibile rispondere ai quesiti posti nell'incarico.



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

G.E Dott.ssa M.A. Chisari

C.T.U. Ing. Fabrizio Puglisi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;

Con il Pignoramento Immobiliare promosso da "*****" datato 23/01/2021, che ha dato origine al procedimento n.77/2021, il creditore procedente chiede di sottoporre ad esecuzione i seguenti beni siti nel territorio di Catania:

1. **Appartamento** sito in Belpasso (CT), Via Cairoli n.105, censito al catasto fabbricati, al foglio 35 part.231 e relative pertinenze;
2. **Terreno** sito in Belpasso (CT), Via Cairoli n.105, censito al catasto fabbricati, al foglio 35 part.232;
3. **Appartamento** sito in Catania (CT), Via Caronda n.62, censito al catasto fabbricati, al foglio 69 part.6072 sub 29 e relative pertinenze;

Per quanto riguarda i confini,

L'immobile n.1, confina:

- a *nord* con part.232;
- ad *est* con part.232;
- ad *ovest* con part.232;
- a *sud* con part.232;

L'immobile n.2, confina:

- a *nord* con Via Cairoli (*nord*);
- ad *est* con part.164
- ad *ovest* con part.145;
- a *sud* con via Cairoli (*Sud*)

L'immobile n.3, confina:

- a *nord* con vano scala comune e sottotetto
- ad *est* con altro sub;
- ad *ovest* con altro sub;
- a *sud* con corte piano terra ed altro sub;

Quesito b

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

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione **sono corretti**.

Quesito c

Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicando ne il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la

proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

Quesito d

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

Come risulta dalla certificazione notarile del 25/05/2021 a firma del Notaio (allegato n.4), dalle ispezioni ipotecarie (allegato n.4):

1. la piena proprietà **degli immobili n.1-2**, è pervenuta al debitore esecutato per atto di divisione del 30/07/2010 Notaio , trascritto il 03/08/2010 ai nn.44326/27042, sciogliendo la comunione dei beni con soggetti terzi.

Tale comunione del bene, pervenuta per atto di compravendita del 08/03/2005 Notaio

, trascritto il 14/03/2005 ai nn.18481/9875 da poter di *****e *****;

a quest'ultimi, il terreno era pervenuto per atto di compravendita dell'11/01/1999 Notaio , trascritto il 04/02/1999 ai nn.4262/3394.

2. La proprietà, per la quota di 1/3, **dell'immobile n.3**, è pervenuta per successione legittima in morte della ***** , vol.166 n.219, trascritta il 24/05/1997 ai nn.16034/12365; a quest'ultima l'immobile era pervenuto per atto di compravendita del 04/09/1987 Notaio , trascritto il 14/09/1987 ai nn.34000/26721.

NB: In relazione alla successione di ***** , non risulta trascritta accettazione d'eredità.

Quesito e

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

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

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;

Sono state effettuate dal sottoscritto delle visure meccanizzate presso il Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Catania dell'Agenzia del Territorio al fine di accertare l'esistenza di altre iscrizioni e trascrizioni oltre a quelle operate dal creditore procedente sulle unità immobiliari pignorate da cancellare con il decreto di trasferimento. Le risultanze delle ispezioni ipotecarie relative agli immobili pignorati (*allegato n.4*), sono le seguenti:

1. **ISCRIZIONE** del 17/07/2012 - Registro Particolare 3129 Registro Generale 36152 Pubblico ufficiale MAIDA ALBERTO Repertorio 20911/9966 del 05/07/2012
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 2383 del 05/06/2018 (EROGAZIONE A SALDO)

2. **TRASCRIZIONE** del 26/02/2021 - Registro Particolare 5938 Registro Generale 8117 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA - SEZ. CIVILE Repertorio 235/1 del 23/01/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Gravante sull'intero compendio pignorato

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 attiene l'accertamento dell'accatastamento, non solo si è provveduto alla verifica della regolarità catastale ma a conferma di ciò lo scrivente, reperita tutta la documentazione catastale esistente (planimetria e visure storiche sia precedenti che aggiornate, *allegato n.3*), ha verificato il riscontro diretto con i luoghi e si evidenzia che i beni oggetto di esecuzione sono regolarmente accatastati; tuttavia, gli immobili presentavano diverse modifiche sia interne che esterne. In particolare, rispetto le planimetrie vigenti, il sottoscritto ha rilevato:

Immobile n.1

- Diverse finestre non rappresentate, al piano terra e seminterrato;
- Realizzazione soppalco, con struttura in legno, in due camere da letto al piano terra;
- Cambio di destinazione d'uso con realizzazione vano cucina e ulteriori modifiche nella distribuzione interna degli spazi al piano cantinato;

Immobile n.2

- Realizzazione vano deposito con struttura in legno

Immobile n.3

- Ampliamento locale bagno su originaria cucina;
- Diverso posizionamento del vano cucina;
- Realizzazione soppalco, con accesso su terrazzino nella zona Sud
- Ampliamento superficie utile su area sottotetto

Quanto esposto sopra, è evidenziato nella nuova planimetria (*allegato n.5*), che descrive lo stato di fatto degli immobili.

Quesito h

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

Per gli immobili, il sottoscritto ha richiesto il certificato di destinazione urbanistica (*allegato n.7*) presso il Comune di Belpasso ed emerge che:

- La particella 232, ricade in zona E (verde agricolo).

La stessa rientra nelle aree percorse dal fuoco, come da catasto incendi anno 2021.

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;

Quesito j

In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

Quesito k

Verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6° comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01 , chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.

Quesito l

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

Immobili n.1-2

Dalle indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Belpasso (CT), dai titoli di provenienza, emerge che il fabbricato è stato edificato con concessione edilizia n.83 del 13/04/2012 pratica n.10476/11; si specifica che la stessa risulta da ripresentare/integrare in quanto i lavori non hanno mai avuto piena conclusione.

Confrontando pertanto gli elaborati progettuali, con lo stato di fatto e le planimetrie catastali, è possibile evidenziare le seguenti difformità:

Immobilabile n.1

1. Diverse finestre non rappresentate, al piano terra e seminterrato;
2. Realizzazione soppalco, con struttura in legno, in due camere da letto al piano terra;
3. Cambio di destinazione d'uso con realizzazione vano cucina e ulteriori modifiche nella distribuzione interna degli spazi al piano cantinato;

Immobilabile n.2

4. Realizzazione vano deposito con struttura in legno

Per la regolarizzazione di tali opere, difformi agli elaborati progettuali presenti presso l'ufficio tecnico del Comune di Belpasso (CT), si espone quanto segue:

- Per ciò che riguarda le difformità del punto n.1, si tratta di modifiche interne regolarizzabili tramite SCIA tardiva, stimando costi totali per circa € 2.000,00;
- Per ciò che riguarda le difformità del punto n.2, considerando che l'altezza utile residua non garantisce la minima (2,70m), non è possibile procedere alla regolarizzazione, pertanto sarà necessario il ripristino dei luoghi allo stato di progetto, con costi totali di circa € 1.000,00;
- Per quanto riguarda il punto n.3, lo stesso non risulta suscettibile di recupero abitativo del ai fini abitativi, pertanto sarà necessario il ripristino dei luoghi, con ripristino cucina al piano superiore; sarà invece possibile regolarizzare la diversa distribuzione degli spazi; costi stimati pari a circa € 4.000,00.
- Per quanto riguarda il punto n.4, trattasi di volume edilizio realizzato in assenza di titoli, al di fuori della cubatura edilizia residua, pertanto da demolire e ripristinare allo stato dei luoghi, con costi stimati di circa € 3.000,00.

Pertanto, i costi totali di regolarizzazione urbanistico/catastale, considerando le sanzioni, il ripristino dei luoghi, gli oneri di un tecnico incaricato, si stimano in **€ 10.000,00**.

Immobile n.3

Dalle indagini effettuate presso l'archivio storico del Comune di Catania (CT), non risultano progetti depositati agli atti; pertanto, vista la vetustà del fabbricato, è più probabile che lo stesso sia stato edificato in epoca antecedente al 1942.

Tuttavia, analizzando la planimetria catastale, unico elemento per il confronto con lo stato dei luoghi, si evidenzia:

1. Ampliamento locale bagno su originaria cucina;
2. Diverso posizionamento del vano cucina;
3. Realizzazione soppalco, con accesso su terrazzino (probabilmente originaria parte di sottotetto) nella zona Sud
4. Ampliamento superficie utile su area sottotetto

In merito al punto n.1 e n.2, è possibile presentare CILA tardiva, con pagamento sanzione minima pari ad € 1.000,00, per aggiornamento della diversa distribuzione degli spazi interni; tuttavia, sarà necessario predisporre un lovale disimpegno tra il bagno e la nuova localizzazione del vano cucina/pranzo; successivamente si procederà all'aggiornamento della planimetria catastale, con costi totali stimati in € 3.000,00.

Per quanto riguarda il punto n.3, l'intervento non è suscettibile di sanatoria in quanto l'altezza utile al di sotto del soppalco è pari a 1,90m, rendendo la zona cucina non idonea alla normativa; pertanto se ne prevede la demolizione ed il ripristino dei luoghi, ripristinando il terrazzino a sottotetto, con costi pari a circa € 3.000,00;

Infine, riguardo il punto n.4, trattasi di ampliamento su aree non di proprietà, pertanto sarà necessario il ripristino dei luoghi, con costi pari a circa € 1.000,00.

In definitiva, i costi di regolarizzazione urbanistico-catastale dell'immobile n.3, ammontano a circa **€ 7.000,00.**

Quesito m

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

Quesito n

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

Quesito o

Verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Quesito p

Accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Gli immobili n.1-2 conformano una villa indipendente, pertanto priva di amministratore.

L'immobile n.3, presenta amministratore abilitato in persona dell'Avv. *****, la quale ha fornito al sottoscritto apposito elenco con le spese fisse di gestione nonché il relativo debito, che si allega:

A: "ing.puglisifabrizio@gmail.com" <ing.puglisifabrizio@gmail.com> 22 maggio 2023 alle ore 19:30

Egr. Ing,
come da intese telefoniche e in riscontro alla sua email, per rispondere ai quesiti come segue:

- quota mensile condominiale euro 17,10
- oneri pendenti per rate lavori eseguiti euro 2.045,07 così meglio specificati:
 1. cassette postali 2015 euro 17,16
 2. condominiale 2017 euro 623,07
 3. condominiale 2018 euro 214,45
 4. condominiale 2019 euro 215,72
 5. condominiale 2020 euro 179,02
 6. condominiale 2021 euro 175,63
 7. condominiale 2022 euro 195,45
 8. impermeabilizzazione casotto corpo scala 2022 euro 233,63
 9. condominiale 2023 euro 136,54
 10. infiltrazione Platania - Lo vecchio 2018 euro 489,72
- nessuna spesa straordinaria deliberata

Quesito q

accerti se i beni pignorati siano abitati dal debitore (nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso) 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

- Gli immobili n.1 e 2, con relative pertinenze, risultavano occupati dalla debitrice esecutata e dalla sua famiglia.
- Per quanto concerne l'immobile n.3, risultava non occupato.

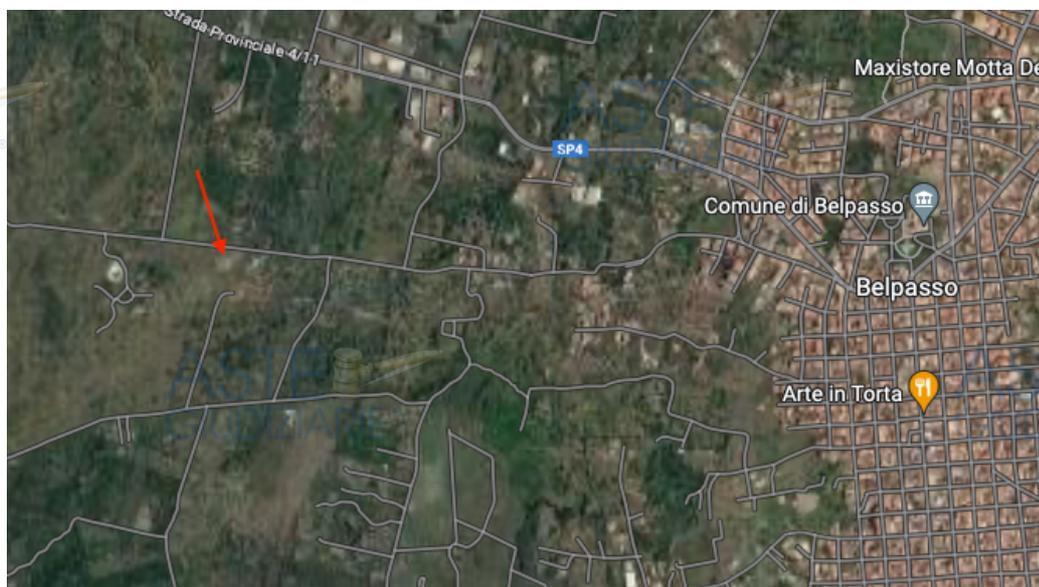
Quesito r

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 alloro adeguamento;

Inquadramento territoriale immobili n.1-2

I beni oggetto di pignoramento, sono ubicati nella zona Ovest del Comune di Belpasso (CT), precisamente in Via Cairoli n.105. La zona è caratterizzata da bassissima densità abitativa; sono infatti presenti radi fabbricati, per lo più singoli, ma trattasi di area rurale. La zona risulta di difficile accesso, tramite stradella non asfaltata in cattive condizioni. Essendo situato in zona periferica, servizi ed uffici pubblici non sono a distanza pedonale, così come le attività commerciali.

Il quartiere in questione è quindi caratterizzato da una tipologia rurale con rari fabbricati residenziali.



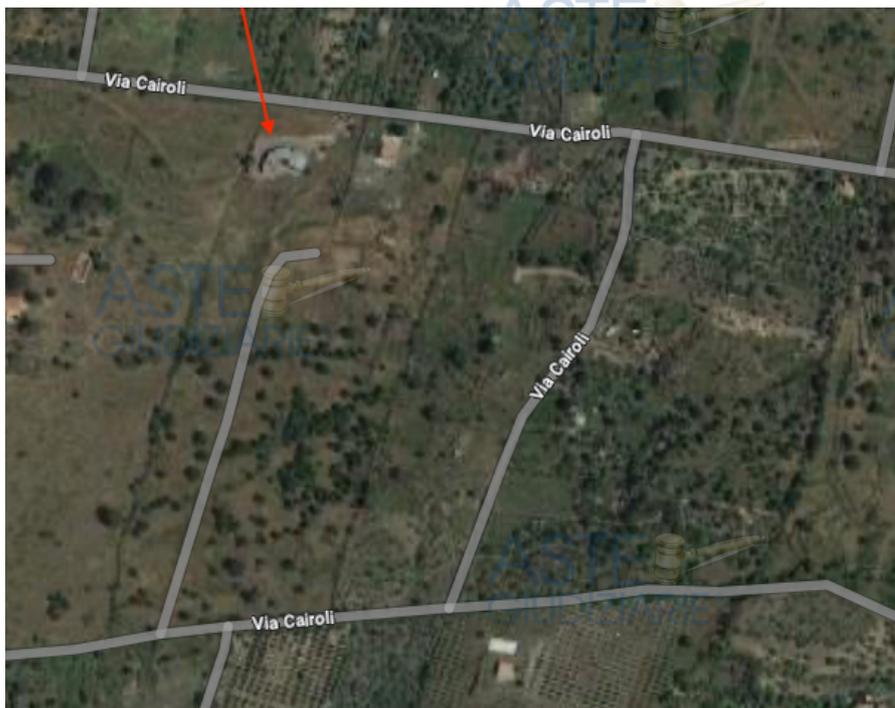


Figura 1 – Inquadramento territoriale immobili n.1-2

Inquadramento territoriale immobile n.3

Il bene in oggetto, risulta ubicato nella zona centrale del Comune di Catania (CT), precisamente in Via Caronda n.62. La zona è caratterizzata da alta densità abitativa; sono presenti fabbricati, anche storici, di natura condominiale. La zona risulta medio accesso, con difficoltà nelle ore di punta per il traffico cittadino; presenti gli stalli a pagamento per la sosta delle auto. Essendo situato in zona centrale, servizi ed uffici pubblici sono a distanza pedonale, così come le attività commerciali. Si evidenzia la stretta vicinanza con l'arteria principale, Via Etnea, con la Villa Comunale, nonché con le diverse fermate della Metropolitana di Catania.

Il quartiere in questione è quindi caratterizzato da una tipologia residenziale.

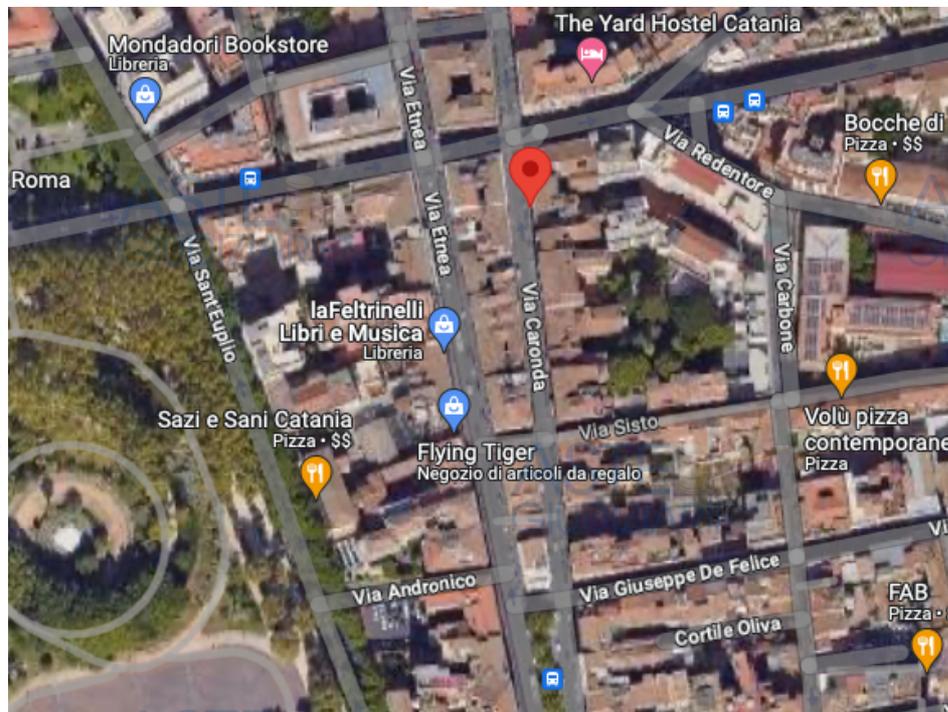
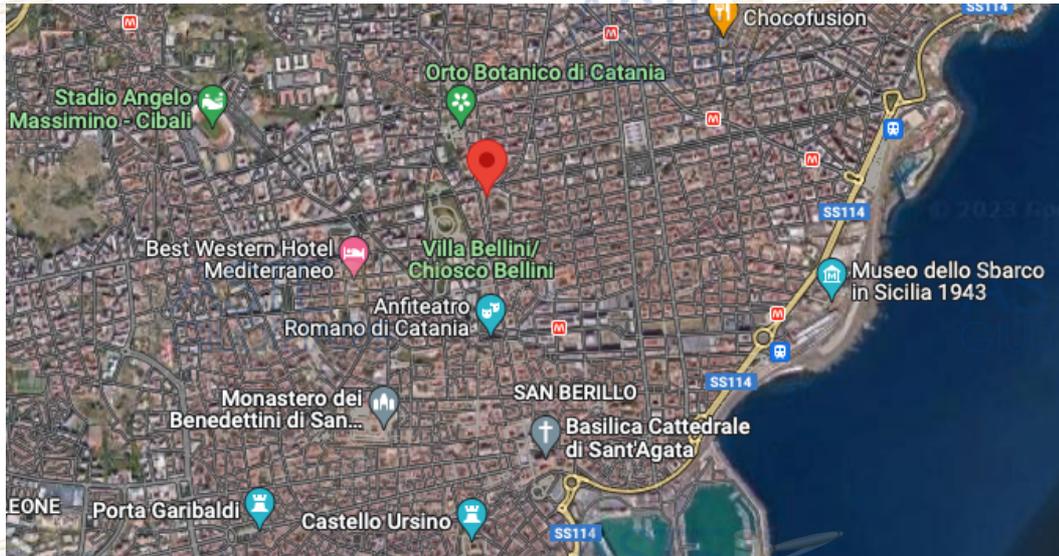


Figura 2 – Inquadramento territoriale immobile n.3

Descrizione degli immobili n.1-2:

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili è rappresentato da una villa singola costituita da piano terra e piano cantinato, oltre ampio terreno pertinenziale.

- Struttura immobile

La realizzazione dell'edificio è avvenuta negli anni 2012-2015, pertanto **con criteri antisismici**. La funzione portante è assolta da elementi in legno e calcestruzzo. Le tramezzature



interne sono realizzate in legno e con pannelli in cartongesso. Il fabbricato presenta visuale aperta sui 4 lati, con vista sull'Etna nella zona Nord.

- Finiture esterne immobile n.1-2

La corte del fabbricato, di pertinenza dell'immobile n.1 ma identificata come immobile n.2, è accessibile sia dalla parte Nord, su Via Cairoli 105, sia nella zona Sud, su Via Palmintelli snc; essa risulta essere area a verde, nella quasi totalità; per una piccola parte risulta essere sede degli impianti di trattamento reflui, ed in parte sede di una casotto in legno abusivo, adibito a laboratorio/deposito; la superficie totale, è pari a circa 19.417,00 mq; non risulta presente impianto di illuminazione esterna nella corte; il fabbricato presente invece applique poste sulle pareti esterne.

Il fabbricato presenta rampa di accesso e balcone nella zona Nord, in gran parte da completare e rifinire con piastrelle; area utile pari a circa xx mq; analogamente, l'area adibita a terrazza nella zona Sud, risulta priva di pavimentazione, con area utile pari a circa xx mq;

Il fabbricato risulta rifinito con tonachina color grigio ed in gran parte con listelli in legno, in medie condizioni di manutenzione; il legno presente risulta privo di adeguata protezione/manutenzione, pertanto da riprendere. Sono presenti diversi elementi architettonici, in legno, soprattutto nella facciata lato Sud, che, insieme alle ampie vetrate presenti ed alla sagoma della struttura, rendono l'immobile particolarmente accattivante e inusuale, rispetto la tipologia edilizia del territorio.

Nel complesso il fabbricato, valutando anche i materiali usati, presenta buone rifiniture esterne, ma da ripristinare/completare.

- Distribuzione e finitura interna immobile n.1

	ID	Ambiente	Sup. utile (mq)	Altezza utile (m)	Pavimentazione	Pittura Pareti	Annotazioni
Immobile n.1 - villa	1	Soggiorno	59,00	2,90-4,30	Parquet in legno	color bianco	finestre e porta finestra
	2	Vano	14,20	2,90-4,30	Parquet in legno	color bianco	finestra e porta-finestra
	3	Rip.	3,20	2,90-4,30	Parquet in legno	color bianco	Finestra
	4	Rip.	3,90	2,90-4,30	Parquet in legno	color bianco	
	5	Bagno	7,70	2,90-4,30	Parquet in legno		servizi, vasca e finestra

6	Ingresso	6,80	2,90-4,30	Parquet in legno		
7	Disimpegno	16,40	2,90-4,30	Parquet in legno	-	
8	Vano	14,20	2,90-4,30	Parquet in legno	color bianco	soppalco; finestra
9	Bagno	5,40	2,90-4,30	Gres color arancio	gres solar panna	servizi e piatto doccia; finestra
10	Bagno	5,00	2,90-4,30	Gres color verde	gres color panna	servizi e vasca; finestra
11	Vano	11,70	2,90-4,30	Parquet in legno	color bianco	soppalco; finestra
12	Vano	12,80	2,90-4,30	Parquet in legno	color bianco	finestra
13	Cucina	72,00	2,8	Mattonelle in cotto	color verde e multi colore	finestre e porte-finestra
14	Intercapedine	35,00	2,8	Gres color grigio	cemento	infiltrazioni meteoriche dal piano superiore
15	Disimpegno	5,40	2,8	Mattonelle in cotto	color bianco	
16	Bagno	11,10	2,8	Gres color giallo	color bianco	servizi e piatto doccia;privo di finestre
17	Garage	33,00	3	Mattonelle in cotto	gres color grigio	finestre e varco di accesso a scivola carrabile
18	Vano tecnico	11,40	3	Mattonelle in cotto	gres color grigio	finestra

Superficie utile totale (mq):	328,20
Superficie Balcone lato Nord (mq):	43,00
Superficie Balcone lato Sud (mq):	2,50
Superficie terrazza (mq)	52,00
Infissi Esterni:	Legno taglio termico
Infissi interni:	Legno, ove presenti
Impianti tecnologici:	-
Manutenzione:	Medio
Varie	Edificio in bioedilizia con rifiniture in gran parte naturali ed ecocompatibili

Descrizione dell'immobile n.3

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili è rappresentato da un palazzo a 4 elevazioni fuori terra ubicato nella centrale Via Caronda.

Allo stesso si accede da vano scala comune, privo di ascensore, rifinito con lastre di marmo bianco e ringhiera in ferro color grigio scuro.

- Struttura immobile

La realizzazione dell'edificio è avvenuta presumibilmente in epoca antecedente al 1967, pertanto **con criteri non antisismici**. La funzione portante è assolta da elementi in muratura portante. Le tramezzature interne sono realizzate in forati; la copertura è realizzata con travature in legno e coppi.

- Finiture esterne immobile n.3

Il fabbricato risulta rifinito con tonachina color salmone, in parte da riprendere, nel prospetto principale; con tonachina color grigio nel prospetto interno, in medie condizioni di manutenzione.

L'illuminazione esterna non risulta presente.

Il terrazzino, con accesso da soppalco, con superficie di circa 4,00 mq, presenta pavimentazione in gres color grigio.

Nel complesso il fabbricato, valutando anche i materiali usati, presenta medie rifiniture esterne, ma da ripristinare.

	ID	Ambiente	Sup. utile (mq)	Altezza utile (m)	Pavimentazione	Pittura Pareti	Annotazioni
Immobile n.2 - appartamento	1	Ingresso/Cucina	13,50	1,9	Gres color beige	Color bianco	Presenza porta-finestra
	2	Bagno	4,00	1,9	Gres color arancio	Piastrelle color bianco	servizi e vasca; finestra
	3	Vano	15,00	2,4-3,3	Gres color beige	Color bianco	finestre e velux; parte di area non di proprietà
	4	Vano	14,70	2,4-3,3	Gres color beige	Color bianco	porta-finestra con solo affaccio
	5	Soppalco	13,50	2	parquet	Color bianco	Presenza porta-finestra su terrazzino;velux

Superficie utile totale (mq): 60,70

Superficie Terrazzino lato Sud (mq): 4,00

Infissi Esterni:

Alluminio taglio termico color verde scuro

Infissi interni:

Legno color noce chiaro

Impianti tecnologici:

Pompa di calore

Manutenzione:

Medio

Consistenza superficie commerciale

Per la determinazione della superficie lorda ci si è avvalsi dei coefficienti di ragguaglio indicati dalla stessa normativa cui fa riferimento lo stesso Osservatorio Immobiliare e cioè il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo", oltre alle norme UNI EN 10750 e successiva UNI EN 15773 ove applicabili; pertanto la superficie commerciale è stata determinata comprendendo:

- Per intero la superficie lorda principale dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo;
- Per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;
- La superficie dei vani accessori a servizio indiretto dell'immobile dei vani principali, quali soffitte, cantine, e simili è computata in misura del 50%, se comunicanti con i vani principali, ovvero in misura del 25% se non comunicanti;
- La superficie di balconi e similari in misura del 30% fino a 25 m, nella misura del 10% per la quota eccedente 25 m²
- La superficie delle aree scoperte in misura del 10%, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, la parte eccedente in misura del 2%.

La superficie di cui sopra è arrotondata al metro quadrato.

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificati, si riportano le consistenze calcolate in gran parte attraverso le misurazioni dirette in loco. Si specifica inoltre che:

- la superficie commerciale dell'immobile n.1, considera quella originaria di progetto, pertanto il piano seminterrato sarà computato come superficie accessoria direttamente comunicante;
- la superficie dell'immobile n.2, verrà stimata come terreno agricolo;
- la superficie commerciale dell'immobile n.3, considera l'area originaria catastale, non computando gli ampliamenti riscontrati;

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE	SUP. m ²	COEFF.	SUP.COMME. m ²	COND.MANUTENTIVE
Villa – immobile 1	Superficie interna lorda PT	220	1	220	Medie
	Seminterrato	246	0,5	123	Medie
	Balconi e terrazze	97,5	0.3<25mq 0.1>25mq	14,75	Medie
	Totale	563,5		357,75	
Totale Superficie Commerciale				358,00	

Immobile n.2 = Superficie commerciale terreno = **19.417,00 mq**

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE	SUP. m ²	COEFF.	SUP.COMME. m ²	COND.MANUTENTIVE
Appartamento - Immobile n.3	Superficie interna lorda	49,5	1	49,5	Discrete
	Totale	49,5		49,5	
Totale Superficie Commerciale				50,00	

Quesito s

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

Quesito t

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;

Scopo della presente attività estimativa è individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile sopra meglio descritto come dal quesito del verbale di conferimento incarico. La stima dell'immobile, viene effettuata a partire dalle seguenti ipotesi:

- Il bene oggetto di valutazione si presenta come un bene unitario sotto l'aspetto della funzionalità.
- Il valore del bene oggetto di stima assume che l'immobile sia scambiato nello stato in cui si trova al momento della stima.
- **La valutazione dell'immobile è da considerarsi a corpo**, trattandosi di rilievi e calcoli sommari che fanno esplicito riferimento alle dimensioni riportate nelle copie delle planimetrie catastali e dei disegni di progetto, solo in parte verificate in loco, la valutazione dei beni è comunque da intendersi a corpo e non a misura anche se ci si riferisce alla superficie commerciale e quindi variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.

L'elaborazione della stima, ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimative applicabili nella fattispecie, al fine di poter esprimere un giudizio di stima affidabile e il più vicino possibile al valore congruo cioè al più probabile valore di mercato. Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare bisogna premettere che si tratta di determinare il valore congruo o comunque commerciale dell'unità citata, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda ed offerta. Gli aspetti economici sotto i quali può essere inquadrato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia viene effettuata. Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "*più probabile valore di mercato*" da determinarsi alla data attuale. La dottrina estimativa indica per la determinazione di detto valore un procedimento avente per fondamento logico la comparazione, di tipo diretto o sintetico. Il procedimento diretto 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.

Le analisi di mercato pertanto sono state indirizzate verso tutte quelle fonti informative capaci di fornire elementi utili alla formazione di tale scala, quali ad esempio dati storici riguardanti valutazioni o alienazioni effettuate in questa zona per immobili simili, offerte di vendita desunte da pubblicazioni specializzate (pubblicazioni internet), listini di mercato ecc. I dati economici ricavati da questa diverse fonti sono stati poi opportunamente omogeneizzati, attraverso l'applicazione di

coefficienti correttivi su ciascun dato elementare, al fine di adeguarli alle caratteristiche generali dell'immobile oggetto della stima.

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

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

l'effetto combinato di più coefficienti dà luogo al coefficiente di ponderazione sintetico (**Kglob**). Le caratteristiche che sono oggetto di ponderazione riguardano le caratteristiche posizionali estrinseche, che considerano la localizzazione dell'immobile, le caratteristiche posizionali intrinseche che considerano la panoramicità e vista di cui beneficia l'immobile.

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.

Stima immobile n.1

Analisi di mercato:

A. Offerte di Vendita

Si rilevano n° 4 inserzioni di compravendita significativa di immobili in vendita in zona prossima all'immobile, focalizzata sul "segmento di mercato" dell'immobile oggetto di stima, ovvero villa singola con pertinenze, ricavando il valore unitario medio di 1.400,00 €/mq:

B. Agenzie immobiliari

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

$V_a =$ da 900 €/m² a 1200 €/m²

Dai valori sopra riportati si determina il valore medio di stima, arrotondato a cifra intera:

$$V_m = \frac{1400 + 900 + 1200}{3} = 1167,00 \frac{\text{€}}{\text{m}^2}$$

Determinazione del valore unitario:

$V_m =$ valore medio ricavato da indagini di mercato

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

$V_{finale} = V_{mp} \times m^2$
 con

Kglob = prodotto dei coefficienti correttivi in base alla specificità dell'immobile.

E' necessario ora valutare le condizioni intrinseche delle unità immobiliare, quali il grado di finitura, lo stato di manutenzione e conservazione, le caratteristiche igieniche ed estetiche, l'esposizione, la distribuzione interna, la dimensione nel contesto cittadino e la condizione dell'immobile

Parametri formativi del valore di mercato

I parametri fondamentali, di natura intrinseca ed estrinseca, che contribuiscono a formare il concreto valore vengono di seguito elencati e riportati nella tabella successiva:

- *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 e dall'impiantistica;
- *parametro funzionale*, inteso nel senso della fruizione degli spazi interni ed esterni dell'immobile;
- *parametro urbanistico*, inteso nel senso del rispetto della normativa vigente;
- *parametro di trasformazione*, inteso nel senso di una potenzialità d'uso diversa;
- *parametro estetico – architettonico*, inteso nel senso di una qualificazione stilistica dell'immobile.

COEFFICIENTI CORRETTIVI IMMOBILE n.1		
<p>Comparazione di parametri zonali l'ubicazione zonale, la posizione del fabbricato, la panoramicità, l'aereazione, la luminosità, il soleggiamento, la funzionalità della rete viaria, le potenzialità dei servizi a varia connotazione di indispensabilità, di strutture tecnologiche esterne. Detto insieme di caratteristiche, in termini di comparazione a quelle connotanti un immobile ideale e medio di riferimento, può essere definito con applicazione di un coefficiente incrementale pari a</p>	K _Z =	1,1
<p>Comparazione di parametri costruttivi Strutturale: non sono presenti fenomeni di espulsione di copriferro ; internamente all'immobile in esame sono presenti fenomeni di umidità. Kc1 Di finitura: le caratteristiche di finitura considerate nella media possono essere trasposte in un coefficiente Kc2. Impiantistico: la presenza di impianti elettrici e idrici dell'epoca da revisionare e completare, possono essere trasposti in un coefficiente pari a Kc3.</p>	K _{C1} =	0,95
	K _{C2} =	1
	K _{C3} =	0,95
	K _F =	1,1

<p>Comparazione di parametri funzionali In termini di razionale fruizione degli immobili, considerata la tipologia distributiva interna, le dimensioni dei vani e le dimensioni complessive, considerati gli spazi esterni, sembra equo considerare un coefficiente pari a K_f</p>		
<p>Comparazione di parametri di trasformazione Essendo l'immobile in questione tecnicamente non divisibile in più unità indipendenti, considerate le dimensioni, la sua conformazione planimetrica e la sua distribuzione interna, ritenuta razionale, fanno considerare buona la sua utilizzazione odierna ma modificabile. si applica pertanto un coefficiente pari a:</p>	<p>$K_T=$</p>	<p>1,1</p>
<p>Comparazione di parametri urbanistici Definito dalla tipologia zonale consentita dalle Norme tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune e dalle conseguenti proprietà edificatorie, sia in termini volumetrica che di servizi annessi. Considerati i vincoli della zona e la sua lontananza dal centro della città. 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>	<p>$K_{URB}=$</p>	<p>1,1</p>
<p>Comparazione di parametri architettonici lo sviluppo architettonico dell'immobile caratterizzato da elementi costruttivi e formali discretamente proporzionate e rifinite, fa ritenere equo l'applicazione di un coefficiente pari a</p>	<p>$K_A=$</p>	<p>1,1</p>
<p>Comparazione del parametro giuridico Inteso come adeguamento alle leggi 46/90 e successive (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. Tenuto quindi conto che: - planimetria da regolarizzare si applicherà un coefficiente pari a:</p>	<p>$K_{GIUR}=$</p>	<p>0,9</p>
<p>Comparazione di parametri conservativi e manutentivi Inteso come parametro di riferimento alla data di costruzione, allo stato di conservazione dello stesso, ai processi di carbonatazione delle armature ferrose (non presenti), alle infiltrazioni di umidità (presenti). Tenendo conto dello stato generale di conservazione e manutenzione dell'immobile che necessita opere di ripristino, tenuto conto della vetustà dell'immobile, delle condizioni esterne dell'immobile, sembra equo considerare un coefficiente pari a:</p>	<p>$K_{CM}=$</p>	<p>0,95</p>
<p>Comparazione del parametro tecnologico: Inteso nel senso di qualificazione conferita all'immobile dalle utenze tecnologiche, alcune delle quali all'avanguardia, altre nella media. Il parametro in esame appare quindi, definibile, comparativamente ad un immobile ideale medio di riferimento, con applicazione di un coefficiente:</p>	<p>$K_{TC}=$</p>	<p>1</p>

<p>Dal prodotto dei valori riferiti ai coefficienti su riportati scaturisce il coefficiente Kglob intrinseco dell'immobile che costituisce termine di comparazione globale delle caratteristiche dell'immobile in esame e quello di un immobile similare, dotato di qualità identificabili in termini di media statistica ed assunto quale riferimento ideale.</p>	<p>Kglob</p>
<p>$K_{glob} = K_z * K_{c1} * K_{c2} * K_{c3} * K_f * K_t * K_{urb} * K_a * K_{giur} * K_{cm} * K_{tc}$</p>	<p>Kglob= 1,243</p>

L'analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, ha portato alla determinazione di un coefficiente $K_{glob} = 1,243$, per cui si ha:

Valore medio unitario €/m ²	Valore medio ponderato €/m ²
1.167,00	1.450,00

Si ritiene che, tenuto conto anche dello scenario del mercato immobiliare attuale, considerate le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado di finiture, alla caratteristica architettonica e funzionali alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, considerato quanto espresso nei capitoli precedenti, nonché l'andamento attuale dei prezzi del mercato in generale e territoriale, si ritiene congruo adottare con criterio prudenziale il valore medio di riferimento pari

a:
 $V_{mp} = 1.450,00 \text{ €/m}^2$

Per cui si ritiene che il più probabile valore di stima per via sintetica dell'intero immobile, arrotondato a cifra intera, sia pari a:

$V_{finale} = 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times 358,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 519.100,00$

Stima immobile n.2

Il sottoscritto, sebbene il terreno risulti pertinenziale al fabbricato, ha proceduto alla stima dei beni con il metodo della stima sintetico comparativa, la quale meglio si adatta alla tipologia di immobile oggetto di causa. A tal fine ha acquisito informazioni su compravendite di terreni similari avvenute in tempi recenti nella zona. Tali informazioni sono state reperite soprattutto presso agenzie immobiliari operanti sul territorio. Da tali indagini si è riscontrato un prezzo unitario per terreni a destinazione agricola, non edificabili, variabile da € 3,00 a € 5,00, in funzione delle caratteristiche

intrinseche del bene e della localizzazione. Il sottoscritto ha pertanto valutato le caratteristiche intrinseche dei beni oggetto di stima al fine di pervenire ad un valore corretto e congruo, ed in particolare ha considerato fattori positivi e fattori negativi, assegnando ad ogni fattore di cui sopra un giusto peso specifico, ed in particolare ha considerato come fattori positivi:

- - ampia superficie (poco meno di 2 ettari) in buone condizioni di manutenzione;
- - ottima esposizione solare e panoramica;
- - situato in zone periferica ma vicino al centro abitato;

e come fattori negativi:

- - presenza di fabbricati abusivi;
- - presenza alta pendenza;
- - Confine non ben delimitato con i terreni adiacenti
- - Di difficile accesso, sia nella zona Nord che nella zona Sud

Alla luce di tutte queste considerazioni, e assegnato ad ogni fattore di cui sopra un giusto

peso specifico, il sottoscritto ha valutato in € 3,00 per ogni metro quadrato, il più probabile valore di mercato unitario, pertanto si avrà:

$$V_T = V_U \times S = 3,00 \text{ €/mq} \times 19.417 = \text{€ } 58.251,00 \rightarrow \text{€ } 58.250,00$$

Con

V_U = valore di mercato unitario stimato S = superficie totale terreni

Stima immobile n.3

Analisi di mercato:

A. Offerte di Vendita

Si rilevano n° 5 inserzioni di compravendita significativa di immobili in vendita in zona prossima all'immobile, focalizzata sul "segmento di mercato" dell'immobile oggetto di stima, ovvero appartamento, ricavando il valore unitario medio di 1.320,00 €/mq:

B. Agenzie immobiliari

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

$$V_a = \text{da } 900 \text{ €/m}^2 \text{ a } 1400 \text{ €/m}^2$$

Dai valori sopra riportati si determina il valore medio di stima, arrotondato a cifra intera:

$$V_m = \frac{1320 + 900 + 1400}{3} = 1207,00 \frac{\text{€}}{\text{m}^2}$$

Determinazione del valore unitario:

V_m = valore medio ricavato da indagini di mercato

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

$V_{finale} = V_{mp} \times m^2$

con

K_{glob} = prodotto dei coefficienti correttivi in base alla specificità dell'immobile.

E' necessario ora valutare le condizioni intrinseche delle unità immobiliare, quali il grado di finitura, lo stato di manutenzione e conservazione, le caratteristiche igieniche ed estetiche, l'esposizione, la distribuzione interna, la dimensione nel contesto cittadino e la condizione dell'immobile

Parametri formativi del valore di mercato

COEFFICIENTI CORRETTIVI IMMOBILE N.3	
Comparazione di parametri zionali	$K_Z = 1,10$
Comparazione di parametri costruttivi	
Strutturale:	$K_{C1} = 0,95$
Di finitura:	$K_{C2} = 1,00$
Impiantistico:	$K_{C3} = 1,00$
Comparazione di parametri funzionali assenza ascensore	$K_F = 0,95$
Comparazione di parametri di trasformazione	$K_T = 1,00$
Comparazione di parametri urbanistici	$K_{URB} = 1,00$
Comparazione di parametri architettonici	$K_A = 1,00$
Comparazione del parametro giuridico planimetria da regolarizzare	$K_{GIUR} = 0,95$
Comparazione di parametri conservativi e manutentivi	$K_{CM} = 0,95$
Comparazione del parametro tecnologico:	$K_{TC} = 1,00$
$K_{glob} = K_Z * K_{c1} * K_{c2} * K_{c3} * K_f * K_i * K_{urb} * K_a * K_{gjur} * K_{cm} * K_{tc}$	$K_{glob} = 0,896$

L'analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, ha portato alla determinazione di un coefficiente $K_{glob}=0,896$, per cui si ha:

Valore medio unitario €/m ²	Valore medio ponderato €/m ²
1.207,00	1.081,00

Si ritiene che, tenuto conto anche dello scenario del mercato immobiliare attuale, considerate le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado di finiture, alla caratteristica architettonica e funzionali alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, considerato quanto espresso nei capitoli precedenti, nonché l'andamento attuale dei prezzi del mercato in generale e territoriale, si ritiene congruo adottare con criterio prudenziale il valore medio di riferimento pari a:

$$V_{mp} = 1.207,00 \text{ €/m}^2$$

Per cui si ritiene che il più probabile valore di stima per via sintetica dell'intero immobile, arrotondato a cifra intera, sia pari a:

$$V_{finale} = 1.207,00 \text{ €/m}^2 \times 64,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 69.184,00$$

Considerando inoltre gli oneri di regolarizzazione, tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato per "assenza di garanzia per vizi", in misura del **15%** del valore sopra determinato, e considerando le quota pignorate, il valore dei beni oggetto del procedimento, arrotondato a cifra intera, sarà:

Quadro riassuntivo di stima						
Immobile	Valore medio stimato	Sottrazione spese regolarizzazione	Riduzione per assenza di garanzia per vizi (-15%)	Valore finale	Quota	Valore quota pignorata
1- Villa	€ 519.100,00	€ 7.000,00	€ 76.815,00	€ 435.000,00	1 \ 1	€ 435.000,00
2- Terreno	€ 58.251,00	€ 3.000,00	€ 8.288,00	€ 47.000,00	1 \ 1	€ 47.000,00
3- Appartamento	€ 69.184,00	€ 2.000,00	€ 10.078,00	€ 57.100,00	1 \ 3	€ 19.000,00

Quesito u

Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni),

G.E Dott.ssa M.A.Chisari

C.T.U. Ing. Fabrizio Puglisi

26

predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice.

Per quanto concerne le operazioni di vendita, in relazione alla tipologia, alla destinazione d'uso e alle caratteristiche del bene si ritiene che gli immobili debbano essere venduti in più lotti, ed in particolare gli immobili n.1 e n.2 in un unico lotto, in quanto il terreno risulta pertinenziale rispetto al fabbricato; mentre l'immobile n.3 in un ulteriore lotto.

Lotto n.1 (immobile n.1-2):

Piena proprietà di una villa indipendente sita al piano terra e seminterrato, con ampio terreno pertinenziale, ubicato nel Comune di Belpasso (CT) accessibile da Via Cairoli e Via Palmintelli; situato in zona periferica, in area agricola. Buono il contesto abitativo ma scarso collegamento viario con le arterie stradali principali. L'immobile, adibito ad abitazione, è composto da 5 vani, tre bagni, due ripostigli e un disimpegno al piano terra; un'ampia cucina, disimpegno, bagno, garage, vano tecnico, intercapedine al piano seminterrato, oltre ampi balconi e terrazzi a livello del piano terra.

La struttura risulta di recente costruzione, realizzata in bioedilizia, con rifiniture in parte incomplete, rispetto quelle riportate nel progetto approvato. Ottima la luminosità. Discrete le condizioni di manutenzione.

La superficie commerciale è pari a 358,00 m².

Il terreno pertinenziale risulta essere area a verde, nella quasi totalità; per una piccola parte risulta essere sede degli impianti di trattamento reflui, ed in parte sede di un casotto in legno abusivo, adibito a laboratorio/deposito; la superficie totale, è pari a circa 19.417,00 mq; non risulta presente impianto di illuminazione esterna nella corte.

Gli immobili sono regolarmente accatastati; sono difatti rispettivamente censiti al Catasto Fabbricati al foglio 35, part.231 ed al catasto Terreni foglio 35 parti.232; la planimetria catastale risulta tuttavia difforme dallo stato dei luoghi.

Dalle indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Belpasso (CT), dai titoli di provenienza, emerge che il fabbricato è stato edificato con concessione edilizia n.83 del 13/04/2012 pratica n.10476/11; si specifica che la stessa risulta da ripresentare/integrare in quanto i lavori non hanno mai avuto piena conclusione.

Confrontando pertanto gli elaborati progettuali, con lo stato di fatto e le planimetrie catastali, è possibile evidenziare le seguenti difformità:

Immobilie n.1

1. Diverse finestre non rappresentate, al piano terra e seminterrato;
2. Realizzazione soppalco, con struttura in legno, in due camere da letto al piano terra;

3. Cambio di destinazione d'uso con realizzazione vano cucina e ulteriori modifiche nella distribuzione interna degli spazi al piano cantinato;

Immobile n.2

4. Realizzazione vano deposito con struttura in legno

Per la regolarizzazione di tali opere, difforni agli elaborati progettuali presenti presso l'ufficio tecnico del Comune di Belpasso (CT), si espone quanto segue:

- Per ciò che riguarda le difformità del punto n.1, si tratta di modifiche interne regolarizzabili tramite SCIA tardiva, stimando costi totali per circa € 2.000,00;
- Per ciò che riguarda le difformità del punto n.2, considerando che l'altezza utile residua non garantisce la minima (2,70m), non è possibile procedere alla regolarizzazione, pertanto sarà necessario il ripristino dei luoghi allo stato di progetto, con costi totali di circa € 1.000,00;
- Per quanto riguarda il punto n.3, lo stesso non risulta suscettibile di recupero abitativo del ai fini abitativi, pertanto sarà necessario il ripristino dei luoghi, con ripristino cucina al piano superiore; sarà invece possibile regolarizzare la diversa distribuzione degli spazi; costi stimati pari a circa € 4.000,00.
- Per quanto riguarda il punto n.4, trattasi di volume edilizio realizzato in assenza di titoli, al di fuori della cubatura edilizia residua, pertanto da demolire e ripristinare allo stato dei luoghi, con costi stimati di circa € 3.000,00.

Pertanto, i costi totali di regolarizzazione urbanistico/catastale, considerando le sanzioni, il ripristino dei luoghi, gli oneri di un tecnico incaricato, si stimano in € 10.000,00.

Valore a base d'asta del lotto n.1 (immobili n.1-2):

$V_{finale} = € 482.000,00$ (diconsi euro quattrocentottantaduemila/00)

Lotto n.2 (immobile n.3):

Proprietà per la quota di 1/3 di un appartamento al piano terzo, di un fabbricato condominiale privo di ascensore, ubicato nel Comune di Catania (CT) via Caronda n.62, situato in zona centrale. Buono il contesto abitativo ed ottimo collegamento viario con le arterie stradali principali. L'immobile, adibito ad abitazione, è composto da 2 vani, un bagno, cucina oltre area soppalco e terrazzino (entrambi irregolari).

Media la luminosità. Medie le condizioni di manutenzione.

La superficie commerciale è pari a 64,00 m².

L'immobile è regolarmente accatastato; è difatti censiti al Catasto Fabbricati al foglio 69, part.6072 sub 29; la planimetria catastale risulta tuttavia difforme dallo stato dei luoghi.

Dalle indagini effettuate presso l'archivio storico del Comune di Catania (CT), non risultano progetti depositati agli atti; pertanto, vista la vetustà del fabbricato, è più probabile che lo stesso sia stato edificato in epoca antecedente al 1942.

Tuttavia, analizzando la planimetria catastale, unico elemento per il confronto con lo stato dei luoghi, si evidenzia:

1. Ampliamento locale bagno su originaria cucina;
2. Diverso posizionamento del vano cucina;
3. Realizzazione soppalco, con accesso su terrazzino (probabilmente originaria parte di sottotetto) nella zona Sud
4. Ampliamento superficie utile su area sottotetto

In merito al punto n.1 e n.2, è possibile presentare CILA tardiva, con pagamento sanzione minima pari ad € 1.000,00, per aggiornamento della diversa distribuzione degli spazi interni; tuttavia, sarà necessario predisporre un lovale disimpegno tra il bagno e la nuova localizzazione del vano cucina/pranzo; successivamente si procederà all'aggiornamento della planimetria catastale, con costi totali stimati in € 3.000,00.

Per quanto riguarda il punto n.3, l'intervento non è suscettibile di sanatoria in quanto l'altezza utile al di sotto del soppalco è pari a 1,90m, rendendo la zona cucina non idonea alla normativa; pertanto se ne prevede la demolizione ed il ripristino dei luoghi, ripristinando il terrazzino a sottotetto, con costi pari a circa € 3.000,00;

Infine, riguardo il punto n.4, trattasi di ampliamento su aree non di proprietà, pertanto sarà necessario il ripristino dei luoghi, con costi pari a circa € 1.000,00.

In definitiva, i costi di regolarizzazione urbanistico-catastale dell'immobile n.3, ammontano a circa € 7.000,00.

Valore a base d'asta del lotto n.2 (immobile n.3- quota 1/3):

$V_{finale} = € 19.000,00$ (diconsi euro diciannovemila/00)

Quesito v

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.

Per quanto concerne la documentazione fotografica esterna ed interna dell'immobile pignorato, si riporta, su file allegato alla presente relazione, la documentazione fotografica in formato digitale, che riproduce lo stato di fatto attuale esterno ed interno dell'immobile pignorato (*allegato n.9*). Le planimetrie catastali, sono riportate invece nell'*allegato n.3*.

Quesito w

Accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura.

Nel caso in esame, per quanto riguarda gli immobili n.1 e n.2, trattasi di beni in piena proprietà.

Per quanto concerne l'immobile n.3, lo stesso risulta indiviso per la quota di 1/3, ma vista la consistenza e l'unicità del bene condiviso, se ne dichiara la non comoda divisibilità.

Quesito x

Nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

Vedi "quesito w".

Conclusioni

Sulla base delle considerazioni sopra esposte e dei conteggi eseguiti, si esprime il parere che, con riferimento alla data attuale, **il valore del compendio pignorato**, sia il seguente:

Quadro sinottico stima immobile			
Lotto	Tipologia	Descrizione	Valore di stima
1	Villa e Terreno	Piena proprietà - foglio 35 part.231-232	€ 482.000,00
2	Appartamento	Proprietà per 1/3 - foglio 69 part.6072 sub 29	€ 19.000,00

Lotto n.1 (immobile n.1-2):

Piena proprietà di una villa indipendente sita al piano terra e seminterrato, con ampio terreno pertinenziale, ubicato nel Comune di Belpasso (CT) accessibile da Via Cairoli e Via Palmintelli; situato in zona periferica, in area agricola. Buono il contesto abitativo ma scarso collegamento viario con le arterie stradali principali. L'immobile, adibito ad abitazione, è composto da 5 vani, tre bagni, due ripostigli e un disimpegno al piano terra; un'ampia cucina, disimpegno, bagno, garage, vano tecnico, intercapedine al piano seminterrato, oltre ampi balconi e terrazzi a livello del piano terra.

La struttura risulta di recente costruzione, realizzata in bioedilizia, con rifiniture in parte incomplete, rispetto quelle riportate nel progetto approvato. Ottima la luminosità. Discrete le condizioni di manutenzione.

La superficie commerciale è pari a 358,00 m².

Il terreno pertinenziale risulta essere area a verde, nella quasi totalità; per una piccola parte risulta essere sede degli impianti di trattamento reflui, ed in parte sede di un casotto in legno abusivo, adibito a laboratorio/deposito; la superficie totale, è pari a circa 19.417,00 mq; non risulta presente impianto di illuminazione esterna nella corte.

Gli immobili sono regolarmente accatastrati; sono difatti rispettivamente censiti al Catasto Fabbricati al foglio 35, part.231 ed al catasto Terreni foglio 35 parti.232; la planimetria catastale risulta tuttavia difforme dallo stato dei luoghi.

Dalle indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Belpasso (CT), dai titoli di provenienza, emerge che il fabbricato è stato edificato con concessione edilizia n.83 del 13/04/2012 pratica n.10476/11; si specifica che la stessa risulta da ripresentare/integrare in quanto i lavori non hanno mai avuto piena conclusione.

Confrontando pertanto gli elaborati progettuali, con lo stato di fatto e le planimetrie catastali, è possibile evidenziare le seguenti difformità:

Immobile n.1

1. Diverse finestre non rappresentate, al piano terra e seminterrato;
2. Realizzazione soppalco, con struttura in legno, in due camere da letto al piano terra;
3. Cambio di destinazione d'uso con realizzazione vano cucina e ulteriori modifiche nella distribuzione interna degli spazi al piano cantinato;

Immobile n.2

4. Realizzazione vano deposito con struttura in legno

Per la regolarizzazione di tali opere, difforni agli elaborati progettuali presenti presso l'ufficio tecnico del Comune di Belpasso (CT), si espone quanto segue:

- Per ciò che riguarda le difformità del punto n.1, si tratta di modifiche interne regolarizzabili tramite SCIA tardiva, stimando costi totali per circa € 2.000,00;
- Per ciò che riguarda le difformità del punto n.2, considerando che l'altezza utile residua non garantisce la minima (2,70m), non è possibile procedere alla regolarizzazione, pertanto sarà necessario il ripristino dei luoghi allo stato di progetto, con costi totali di circa € 1.000,00;
- Per quanto riguarda il punto n.3, lo stesso non risulta suscettibile di recupero abitativo del ai fini abitativi, pertanto sarà necessario il ripristino dei luoghi, con ripristino cucina al piano superiore; sarà invece possibile regolarizzare la diversa distribuzione degli spazi; costi stimati pari a circa € 4.000,00.
- Per quanto riguarda il punto n.4, trattasi di volume edilizio realizzato in assenza di titoli, al di fuori della cubatura edilizia residua, pertanto da demolire e ripristinare allo stato dei luoghi, con costi stimati di circa € 3.000,00.

Pertanto, i costi totali di regolarizzazione urbanistico/catastale, considerando le sanzioni, il ripristino dei luoghi, gli oneri di un tecnico incaricato, si stimano in € 10.000,00.

Valore a base d'asta del lotto n.1 (immobili n.1-2):

$V_{finale} = € 482.000,00$ (diconsi euro quattrocentoottantaduemila/00)

Lotto n.2 (immobile n.3):

Proprietà per la quota di 1/3 di un appartamento al piano terzo, di un fabbricato condominiale privo di ascensore, ubicato nel Comune di Catania (CT) via Caronda n.62, situato in zona centrale. Buono il contesto abitativo ed ottimo collegamento viario con le arterie stradali principali. L'immobile, adibito ad abitazione, è composto da 2 vani, un bagno, cucina oltre area soppalco e terrazzino (entrambi irregolari). Media la luminosità. Medie le condizioni di manutenzione.

La superficie commerciale è pari a 64,00 m².

L'immobile è regolarmente accatastato; è difatti censiti al Catasto Fabbricati al foglio 69, part.6072 sub 29; la planimetria catastale risulta tuttavia difforme dallo stato dei luoghi.

Dalle indagini effettuate presso l'archivio storico del Comune di Catania (CT), non risultano progetti depositati agli atti; pertanto, vista la vetustà del fabbricato, è più probabile che lo stesso sia stato edificato in epoca antecedente al 1942. Tuttavia, analizzando la planimetria catastale, unico elemento per il confronto con lo stato dei luoghi, si evidenzia:

1. Ampliamento locale bagno su originaria cucina;
2. Diverso posizionamento del vano cucina;
3. Realizzazione soppalco, con accesso su terrazzino (probabilmente originaria parte di sottotetto) nella zona Sud
4. Ampliamento superficie utile su area sottotetto

In merito al punto n.1 e n.2, è possibile presentare CILA tardiva, con pagamento sanzione minima pari ad € 1.000,00, per aggiornamento della diversa distribuzione degli spazi interni; tuttavia, sarà necessario predisporre un lovale disimpegno tra il bagno e la nuova localizzazione del vano cucina/pranzo; successivamente si procederà all'aggiornamento della planimetria catastale, con costi totali stimati in € 3.000,00.

Per quanto riguarda il punto n.3, l'intervento non è suscettibile di sanatoria in quanto l'altezza utile al di sotto del soppalco è pari a 1,90m, rendendo la zona cucina non idonea alla normativa; pertanto se ne prevede la demolizione ed il ripristino dei luoghi, ripristinando il terrazzino a sottotetto, con costi pari a circa € 3.000,00;

Infine, riguardo il punto n.4, trattasi di ampliamento su aree non di proprietà, pertanto sarà necessario il ripristino dei luoghi, con costi pari a circa € 1.000,00.

In definitiva, i costi di regolarizzazione urbanistico-catastale dell'immobile n.3, ammontano a circa € 7.000,00.

Valore a base d'asta del lotto n.2 (immobile n.3- quota 1/3):

$V_{finale} = € 19.000,00$ (diconsi euro diciannovemila/00)

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

Catania, 19 Maggio 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Fabrizio Rosario Puglisi

La presente Relazione Tecnica è suddivisa in due distinti fascicoli contenenti le seguenti trattazioni:

Fascicolo A contenente:

- Relazione di consulenza tecnica

Fascicolo B contenente:

- Verbale di sopralluogo
- Comunicazione alle parti
- Dati dell'immobile

Si allegano inoltre separatamente ai fascicoli A e B

- Foglio contenente le generalità dei debitori eseguiti
- Nota spese e competenze del CTU.

Sono allegati alla presente e ne costituiscono parte integrante:

1. Comunicazione alle parti.
2. Verbale di sopralluogo.
3. Visure catastali, planimetrie catastali.
4. Relazione notarile e visure ipotecarie.
5. Planimetria dell'immobile, stato di fatto.
6. Titoli di provenienza
7. Certificato di destinazione urbanistica
8. Stralcio progetto e titoli abilitativi.
9. Rilievo fotografico su file RF.
10. Attestazione di avvenuto invio della Relazione Tecnica alle parti.