

CARATTERISTICHE CHE INTERVENGONO SULLA DEFINIZIONE DELLO SPECIFICO SAGGIO	% PROPOSTE	% AGGIUNTE	% DETRAZIONI	MOTIVAZIONI
Caratteristiche posizionali estrinseche				
Centralità dell'immobile rispetto al centro urbano Livello di collegamento e dei servizi	± 0,22 %	+ 0,22 %	- 0,00 %	L'immobile è situato in c.da piano Erasmo, Nicolosi.
Presenza di attrezzature collettive	± 0,28 %	+ 0,25 %	- 0,00 %	Presenza di attrezzature collettive nel centro abitato raggiungibili con automezzi, ad eccezione del campo sportivo comunale.
Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	± 0,18 %	+ 0,00 %	- 0,18 %	Ottimale, poiché si tratta di una zona periferica e tranquilla.
Livello di inquinamento ambientale	± 0,80 %	+ 0,00 %	- 0,80 %	Ottimale il livello di inquinamento ambientale e di verde pubblico
Disponibilità di spazi pubblici utilizzati a parcheggio	± 0,60 %	+ 0,00 %	- 0,30 %	Mediamente buona possibilità di spazi pubblici utilizzati a parcheggio nelle vicinanze.
Caratteristiche posizionali intrinseche				
Caratteristica di panoramicità	± 0,36 %	+ 0,36 %	- 0,00 %	L'immobile, essendo situato al piano terra, ha una scarsa panoramicità.
Caratteristiche di prospicienza e luminosità	± 0,20 %	+ 0,00 %	- 0,00 %	L'immobile in oggetto ha sufficiente prospicienza e luminosità



CARATTERISTICHE CHE INTERVENGONO SULLA DEFINIZIONE DELLO SPECIFICO SAGGIO	% PROPOSTE	% AGGIUNTE	% DETRAZIONI	MOTIVAZIONI
Quota rispetto al piano stradale	± 0,08 %	+ 0,08 %	- 0,00 %	L'immobile è sito al piano terra.
Dimensioni subordinarie o superordinate spazi coperti o scoperti	± 0,06 %	+ 0,06 %	- 0,00 %	Presenza di superficie accessorie nulla.
Caratteristiche intrinseche				
Grado di rifinitura interna ed esterna Livello tecnologico e di efficienza dei servizi	± 0,16 %	+ 0,06 %	- 0,00%	Grado tecnologico, di rifinitura interna ed esterna mediocri.
Necessità di manutenzione ordin. e straord.	± 0,12 %	+ 0,06 %	- 0,00 %	Stato di conservazione esterno ed interno mediocri, con necessità di manutenzioni.
Sicurezza strutturale, età dell'edificio	± 0,10 %	+ 0,00 %	- 0,00 %	(A partire da -0,1 per gli immobili realizzati o ristrutturati da meno di 5 anni, si aggiunge un coefficiente +0,01 con cadenza biennale per tutta l'età dell'immobile).
Eventuale possibilità di dilazione nei pagamenti e Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	± 0,10 %	+ 0,00 %	- 0,10 %	Immobile da 12 mq.
TOTALE		+ 1,09 %	-1,38 %	



Tali aggiustamenti tengono conto delle particolari caratteristiche degli immobili da stimare. Partendo da un saggio medio $r_m = 4,00\%$, otteniamo: $r_m = 4,00\% + 1,09\% - 1,38\% = 3,71\%$. Il valore dell'immobile per capitalizzazione risulta essere:

$$V = \frac{R_{na}}{r_m} = \frac{272,16 \text{ €}}{3,71\%} = 7.335,85 \text{ €}$$

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;

I valori ottenuti con i due metodi per entrambi gli immobili, verranno mediati aritmeticamente, poiché sono simili e comunque rientranti nel range dell'alea di contrattazione. Tenendo conto della riduzione del prezzo stimato, (per l'assenza di garanzia di vizi del bene venduto e per le eventuali somme opponibili alla procedura e degli oneri per le regolarizzazioni in genere), si arriva al valore di stima finale (Tabella 11).

Tabella 11 Quadro del giudizio di stima finale abitazione per civile abitazione e terreno

QUADRO RIASSUNTIVO GIUDIZIO DI STIMA						
Bene	Stima per comparazione	Stima per capitalizzazione	Valore di stima medio	Riduzione 15% per vizi	Oneri per regolarizzazioni	Valore di Stima finale
1	99.679,63 €	113.456,57 €	106.568,10 €	90.582,88 €	7.500,00 €	83.082,88 €
2	6.354,43 €	7.335,85 €	6.845,14 €	5.818,37 €	1.300,00 €	4.518,37
TOTALE (V_{tot}) arrotondato						88.000,00 €

- La riduzione del 15% per vizi occulti, (di cui tenere conto come riportato nel “quesito t” del mandato di nomina), comprenderebbe eventuali situazioni non note allo scrivente, (oneri, spese di manutenzioni straordinarie necessarie per qualsivoglia non funzionamento di impianti o per problematiche varie di qualsiasi natura, eventuali vincoli sulla proprietà, eventuali oneri aggiuntivi per integrazioni della pratica di sanatoria, variazioni in dimensioni di proprietà, oneri per regolarizzazioni presso vari Enti autorizzativi, ecc..), e per le quali potrebbe esserci una riduzione del valore di mercato finale.
- Gli oneri per le regolarizzazioni da eseguirsi, relativamente all'edificazione abusiva di tutti i locali, (in parte da sanare tramite richiesta di sanatoria già presentata, in parte regolarizzabili tramite istruzioni di pratiche edilizie presso i vari Enti autorizzativi con corresponsione di eventuali sanzioni e diritti di segreteria o tramite demolizioni), sono state stimate nel complesso, ma restano pur sempre soggette a variazioni, determinabili caso per caso al momento della presentazione delle pratiche di regolarizzazione presso gli Enti interessati (si veda risposta al precedente “quesito k”). Eventuali oneri non noti allo scrivente, rientrano pertanto, nella riduzione del 15% per vizi occulti.



Quesito u):

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;

Per gli immobili in oggetto, si suggerisce una eventuale vendita in unico lotto.

LOTTO UNICO:

(Abitazione in villino al piano primo e garage al piano terra, c.da Piano Erasmo, via Serra La Sciara n. 13, Nicolosi):

Gli immobili oggetto di pignoramento sono situati in Nicolosi, via Serra La Sciara n.13, c.da Piano Erasmo. Essi confinano nell'insieme a nord-est con via Serra La Sciara, e nelle restanti parti con proprietà di terzi. Da P.R.G.C., gli immobili ricadono in zona agricola E – Ambiti rurali, sottozona E3 – aree per attività agricole a valenza ambientale. La zona di interesse risulta appena al di fuori della zona D del Parco Territoriale dell'Etna, ma rientra nelle aree soggette a vincolo idrogeologico. Come in tutto il territorio di Nicolosi insiste il vincolo paesaggistico della Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali.

La località è raggiungibile inserendo nel navigatore satellitare l'indirizzo esatto o alternativamente le coordinate del sito (latitudine 37°37'21.2"N e longitudine 15°02'03.1"E). Da qui in circa due minuti si raggiunge il Viale Della Regione e il centro abitato di Nicolosi. In massimo dieci/quindici minuti si possono raggiungere i centri abitati dei comuni di Pedara, Belpasso, Ragalna. In circa trenta minuti si può arrivare a Catania. Nelle immediate vicinanze del centro abitato di Nicolosi, facilmente raggiungibili con automezzi privati, sono presenti servizi primari di tipo pubblico e privato.

La viabilità attorno è garantita da strada non molte ampie, in parte asfaltate, non in ottimale stato di conservazione e pulizia.

I beni sono stati acquistati dal debitore e dalla moglie in regime di comunione legale dei beni, tramite atto di compravendita a rogito del Notaio Fabrizio Grassi, di Trecastagni (CT), in data 6 giugno 2002, repertorio n. 89933/26613, registrato ad Acireale il 17 giugno 2002 al n. 1133, serie I/V, e trascritto a Catania in data 7 giugno 2002 ai nn. 21926/16720, da potere del precedente proprietario.

Si può accedere all'interno della proprietà attraverso un cancello pedonale e carrabile, direttamente nel terreno esterno identificato catastalmente come area urbana di 305 mq, adibito a cortile esterno e parcheggio scoperto. Adiacente al vialetto asfaltato sono presenti delle aiuole con vegetazione varia. Qui vi è il garage (denominato per semplicità "immobile 2" di circa 12 mq). Adiacente a quest'ultimo vi è una tettoia in ferro con termocopertura. Attraverso una scala esterna si accede all'immobile 1.

All'interno sono presenti:

- n. 1 cucina (17 mq ca.);
- n. 1 soggiorno (18 mq ca.);
- n. 2 vani letto (uno denominato "vano letto 2" di circa 19 mq, l'altro "vano letto 1" di circa 16 mq);
- n. 1 w.c. (6 mq ca.);
- n. 1 disimpegno di collegamento ai vari vani (5 mq ca).

Esternamente sono presenti:

- n. 1 corpo scala di collegamento con proiezione orizzontale di circa 10 mq;
- n. 1 balcone a giro (lato est e sud) di circa 24 mq;
- n. 1 balcone lato nord (da sanare), di circa 26 mq.



La cucina, attraverso il portone di ingresso principale, è collegata al balcone a “L” del lato est e sud. Tale balcone è direttamente collegato alla scala esterna. A questo si può anche accedere da un’apertura del soggiorno (lato est) e da quelle del “vano letto 2” (lato sud). Dalla cucina si può accedere al balcone del lato nord da una porta, realizzata al posto di una finestra originaria. Per come detto, questa porzione di balcone dal lato nord, su cui sono state edificate una tettoia in ferro con termocopertura e una veranda in alluminio, non è segnalato né nei grafici progettuali né in planimetria catastale, così come le strutture che vi insistono. La cucina è internamente collegata al vano soggiorno, e tramite il disimpegno, da questa si può accedere agli altri vani dell’immobile.

Il fabbricato realizzato alla fine degli anni 60 e inizi degli anni 70, è stato edificato con una struttura portante (fondazioni, pilastri e travi) in calcestruzzo armato. Il telaio costituito da travi in elevazione e pilastri è incastrato ai plinti di fondazione. I solai di interpiano sono del tipo latero-cementizio. Le tamponature esterne sono di spessore 30 cm, costituiti, per come ravvisato nel progetto da una doppia fila di laterizi intervallati da camera d’aria. La copertura è costituita da un tetto a padiglione con quattro falde di opportuna pendenza per lo smaltimento delle acque meteoriche, e manto di tegole finale.

I rapporti aeroilluminanti sono ovunque rispettati sulla base del progetto originario autorizzato e dall’ultima comunicazione per modifiche interne.

L’impianto elettrico è presente e funzionante, così come quello citofonico e idrico. Essi, tuttavia, sono stati revisionati nel 2003, ma non sono adeguati alla Legge n. 46 del 5 marzo 1990, né al D.M. n. 37 del 22 gennaio 2008, in quanto realizzati antecedentemente. Non è presente invece, un impianto centralizzato di riscaldamento. Il riscaldamento e il raffrescamento degli ambienti sono affidati a n. 3 condizionatori (n. 3 split con altrettante unità esterne), installati nei vani letto e nel vano cucina.

Il garage di circa 12 mq è attualmente adibito a locale deposito.

IDENTIFICATIVO CATASTALE

- Immobile piano primo, della consistenza catastale di 4,5 vani, sito in via Serra La Sciara 13, Contrada Piano Erasmo, Nicolosi, al N.C.E.U. al foglio 24, mappale 477, subalterno 2;
- Locale garage piano terra, della consistenza catastale di 11 metri quadrati, sito in via Serra La Sciara 13, Contrada Piano Erasmo, Nicolosi, al N.C.E.U. al foglio 24, mappale 477, subalterno 3.

CONFORMITÀ

L’immobile del piano primo, denominato per semplicità “immobile 1” e corrispondente all’appartamento in villino per civile abitazione, è stato edificato mediante una prima concessione edilizia n. 2841 del 31/08/1968 a seguito di pratica edilizia n. 1677 del 30/08/1968. L’abitabilità del bene è stata rilasciata con pratica edilizia n. 1677, in data 01/10/1971. Successivamente, relativamente al piano terra del fabbricato è stata presentata la variante alla pratica n. 1677 con riferimento di pratica n. 2799 del 02/05/1977. Nel 2003 sono stati effettuati dei lavori interni e gli stessi sono stati comunicati dal committente in data 16/04/2003. Tale comunicazione è stata corredata da una relazione tecnica di progetto. Nel 1986 venne presentato un progetto di variante in sanatoria (prot. n. 2851 del 26/03/1986), con il quale ai sensi della Legge di Sanatoria 47/85, si richiedeva la regolarizzazione di alcuni locali accessori già edificati, tra cui i locali legnaia, caldaia, lavanderia e un garage (quest’ultimo è oggetto di stima nella presente relazione), tutti ubicati al piano terra. Il garage è regolarmente catastato, ma non ancora regolarizzato.



STATO DI CONSERVAZIONE

Sia all'interno dell'immobile, che esternamente non vi sono evidenti lesioni nello strato di intonaco e nelle parti strutturali, ad eccezione della scala esterna. La parte esterna necessita tuttavia di maggior manutenzione per alcuni scrostamenti degli intonaci. La ringhiera che funge da parapetto dei balconi è ossidata e va manutenzionata e riverniciata. Nel balcone esterno è stato riposto "provvisoriamente" un telo impermeabile, al fine di evitare infiltrazioni di acqua. In tali zone urgerebbe demolire la pavimentazione esistente, ripristinare l'impermeabilizzante e ripavimentare. La scala esterna è in evidente stato di degrado con evidenti lesioni nello strato di marmo e nelle parti strutturali. Essa va manutenzionata in somma urgenza.

I prospetti sono caratterizzati da estrema semplicità architettonica e presentano un sufficiente stato di conservazione. Il materiale delle serrande e delle oscuranti esterni è l'alluminio. Gli infissi interni ed esterni sono in legno. Internamente gli intonaci sono in discreto stato, fatta eccezione per alcuni punti con presenza di umidità (in corrispondenza di aperture e nel soffitto).

Il garage è in stato di ammaloramento e abbisogna di attività edili di manutenzioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso ai luoghi da parte del CTU, sul posto si sono fatti trovare il debitore in compagnia della moglie, entrambi proprietari degli immobili aggrediti, i quali hanno permesso l'accesso ai beni e hanno presenciato alle operazioni peritali di sopralluogo. L'immobile 1 (appartamento in villino), per come dichiarato, è utilizzato come abitazione principale dal debitore e dal proprio nucleo familiare, (si veda verbale di sopralluogo sottoscritto all'allegato 2).

VALORE A BASA D'ASTA DEL LOTTO UNICO

V_{tot} = 88.000,00 € (ottantottomila/00 euro)



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 interna ed esterna degli immobili pignorati, si rimanda all'allegato n. 5. Nel medesimo allegato, ai fini di una migliore comprensione, sono riportate le planimetrie degli immobili relative allo stato di fatto attuale e quelle relative alle variazioni riscontrate dal confronto eseguito con la documentazione catastale e di progetto. La planimetria e la documentazione catastale sono state acquisite e riportate all'allegato n.3, mentre la documentazione progettuale, reperita presso l'ufficio tecnico comunale, è visualizzabile nell'allegato 4.

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;*

Il pignoramento colpisce la quota complessiva di beni immobili di proprietà del debitore e della moglie con la quale il debitore è coniugato in regime di comunione legale dei beni. Gli immobili non sono comodamente divisibili.

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.*

Per come detto, in risposta al precedente quesito, poiché il bene immobile è unicamente di proprietà del debitore e della moglie e lo stesso è stato pignorato totalmente, non vi è la necessità di predisporre un progetto di divisione.



In considerazione della finalità della stima, in base a quanto visto sui luoghi, tenendo conto dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva dei beni immobili, delle loro caratteristiche estrinseche e intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, dei criteri di valutazione precedentemente esposti e, infine, dell'attuale situazione del mercato immobiliare anche durante l'attuale periodo di emergenza sanitaria, si ritiene di poter considerare il valore unitario che segue (Tabella 12):

**Tabella 12 Quadro del giudizio di stima finale per il lotto unico
(Abitazione in villino di tipo civile e garage)**

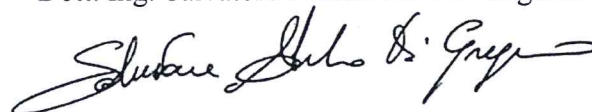
QUADRO RIASSUNTIVO GIUDIZIO DI STIMA LOTTO 1			
Lotto	Immobile	Descrizione	Valore di Stima Finale arrotondato
1	1	Immobile piano primo, della consistenza catastale di 4,5 vani, sito in via Serra La Sciara 13, Contrada Piano Erasmo, Nicolosi, al N.C.E.U. al foglio 24, mappale 477, subalterno 2, categoria catastale A/7.	€ 83.000,00
1	2	Locale garage piano terra, della consistenza catastale di 11 metri quadrati, sito in via Serra La Sciara 13, Contrada Piano Erasmo, Nicolosi, al N.C.E.U. al foglio 24, mappale 477, subalterno 3, categoria catastale C/6.	€ 5.000,00
TOTALE (V_{tot})			€ 88.000,00

Ritenendo di aver correttamente interpretato i quesiti, 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 oggetti della presente perizia, lo scrivente C.T.U. Dott. Ing. Salvatore Alessandro Di Gregorio, rassegna la presente al giudizio del 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.

Nicolosi, 11/08/2022

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




ALLEGATI (per il Tribunale)

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

1. Attestazione di avvenuta comunicazione data di sopralluogo alle parti;
2. Verbale di sopralluogo sottoscritto;
3. Documentazione catastale;
4. Documentazione progettuale;
5. Planimetrie immobili e Documentazione Fotografica;
6. Atto di proprietà;
7. Attestazione di avvenuto invio della relazione alle parti.