

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. CARMELO CICCIA  
VIA G. PARINI N. 18 - PATERNO' (CT)

Oggetto

TRIBUNALE DI CATANIA - SESTA SEZIONE CIVILE  
Proc. Esecutiva Immobiliare n. 837/2017 R.G. Es.  
Promossa da IFIS NPL INVESTING S.P.A.  
G.E.: Avv. Fazio Venera

RELAZIONE PERITALE

- 1 Verbale del sopralluogo;
- 2 Documentazione fotografica;
- 3 3.1 Ortofoto e planimetria catastale, Catania F. 1, part. 874 sub 14;  
3.2 Rilievo fabbricato in Catania F. 1, part. 874 sub 14;
- 4 4.1 Visura storica ed estratto di mappa catastale Catania via Auriga, F. 1,
- 5 5.1 Copia C.E. N. 551/07 del 04/10/1984, immobile in Catania, via Auriga n. 17/A;
- 5.1 Relazione di accertamento del 30/7/1988;
- 6 Visura Ipotecaria;
- 7 Copia Atto di Compravendita del 21/01/1999;
- 8 Certificato residenza storico;

Il Perito Estimatore

dott. Ing. Carmelo Ciccia



TRIBUNALE DI CATANIA – SESTA SEZIONE CIVILE

Oggetto: Proc. Esecutiva Immobiliare n. 837/2017 R.G. Es.

Promossa da IFIS NPL INVESTING S.P.A.

G.E.: avv. Venera Fazio

RELAZIONE PERITALE

INDICE:

1. PREMESSE.....	1
2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO.....	5
3. INDICAZIONE DEI CONFINI E DATI CATASTALI E CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI. ....	5
4. VERIFICA DELLE PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO. ....	6
5. ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEL BENE.....	6
6. IPOTECHE E PIGNORAMENTI RELATIVI ALL'UNITA' IN OGGETTO.....	7
7. ACCERTAMENTI RELATIVI ALLA CONFORMITA' URBANISTICA.....	7
8. REGOLARIZZAZIONE DELLE MODIFICHE APPORTATE. ....	8
9. FORMALITA', VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALI .....	9
10. ACCERTAMENTI SE IL BENE E' OCCUPATO DAL DEBITORE O DA TERZI.....	9
11. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO.....	9
12. DETERMINAZIONE VALORE DEL BENE OGGETTO DI ESECUZIONE.....	10
13. CONCLUSIONI.....	13

\*\*\*\*\*

1. PREMESSE



Con Decreto di Nomina del 21/3/2022, notificato via PEC in data 21/3/2022, il sottoscritto dott. Ing. Carmelo Ciccìa con studio in Paternò via G. Parini n. 18, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. 1721, è stato nominato Esperto, in sostituzione di altro tecnico incaricato, per la stima



in merito alla Esecuzione indicata in epigrafe. Nel provvedimento di nomina il G.E. sottopone allo scrivente i seguenti quesiti: ...

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

**b. verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione** (o in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note relative), 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 di 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;

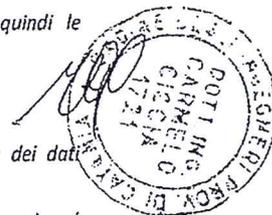
**e. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

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

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

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

**i. Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del



provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

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

**k.** verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6<sup>a</sup> comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c 5 DPR 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 costo di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative e sanzionatorie i relativi costi.

**l.** in caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

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

**n.** verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno in opponibile all'acquirente;

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

**p.** accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di perizia;

**lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**

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



**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 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 utile 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 conservazione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;**

**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 quadrato 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);**

**t. tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato;**

**u. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o 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 ;**

**v. allegli 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;**

**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;**

**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 del valore corrispondente o, quanto meno, di valore 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 procedente."

Il G.E. ha concesso allo scrivente, per l'espletamento dell'incarico conferito, il termine di giorni 120 dal giuramento. In data 24/3/2022 il sottoscritto esperto ha inviato via pec copia del giuramento.

Le operazioni peritali si sono svolte in data 08/4/2022 alla presenza del debitore esecutato, vedasi copia del verbale di sopralluogo (allegato n. 1). Esaminati gli atti e i documenti il sottoscritto esperto avendo reperito tutti gli elementi necessari all'espletamento dell'incarico conferito, allega alla presente la documentazione fotografica (allegato n. 2), l'ortofoto e la planimetria dell'unità immobiliare, in Catania via Auriga n.17/A (allegato n. 3), la visura e la planimetria catastale (allegato n. 4), la documentazione relativa alla conformità urbanistica dell'unità immobiliare (allegato n. 5), la relativa visura ipotecaria (allegato n. 6), la copia dell'atto di compravendita del 21/01/1999 (allegato n. 7).

## **2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO.**

L'unità immobiliare indicata nell'atto di Pignoramento immobiliare, allegato al fascicolo di Esecuzione, è costituita da:

*"Fabbricati al Catasto urbano del Comune di Catania, individuato al foglio 1, part. 874, sub 14, cat. A/2, siti alla via Auriga n. 17/A; il tutto unitamente a frutti, accessori e pertinenze dello stesso, nessuna esclusa".*

## **3. INDICAZIONE DEI CONFINI E DATI CATASTALI E CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI.**

Dall'esame della visura e della planimetria catastale (allegato n. 4), del rilievo dei luoghi (allegato n. 3) e dell'atto di provenienza (allegato n. 7) è possibile fornire i dati, nel seguito riportati, che individuano



l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, e precisamente:

- Appartamento sito in Catania, via Auriga (o via Aurica) n. 17/A, posto al terzo piano, composto di saloncino, tre vani, cucina, bagno, lavanderia esterna, disimpegno e porzione di veranda. Confinante, nell'insieme: a nord con area condominiale prospettante su proprietà [REDACTED] [REDACTED] o loro aventi causa e con vano scala, ad est con area condominiale su via Auriga, a sud con area condominiale su proprietà Ruggeri o suoi aventi causa, e ad ovest con terreno prospettante su proprietà [REDACTED] loro aventi causa, salvo più esatti confini. Distinto al N.C.E.U. del Comune di Catania alla partita 1118527, al foglio 1, part. 874, sub 14, zona seconda, categoria A/2, categoria A/2, classe seconda, vani 6,5, superficie catastale totale mq 117, totale escluse aree scoperte mq 109, rendita € 688,18, via Auriga n.c. 17/A, piano terzo, in ditta ai debitori eseguiti con proprietà 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni. Il rilievo dei luoghi eseguito dallo scrivente coincide con la planimetria catastale, a meno delle pareti interne di separazione tra la cucina e il soggiorno.

I dati riportati nella nota di trascrizione del 23/08/2017 NN. 24242/31765 relativi alla trascrizione del Pignoramento sono corretti. Il pignoramento ha colpito la quota spettante ai debitori eseguiti.

#### 4. VERIFICA DELLE PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO.

Dalla visura catastale e dal titolo di proprietà reperito dallo scrivente emerge che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione figura intestata ai debitori eseguiti con proprietà 1/2 ciascuno, in regime di separazione dei beni.

#### 5. ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI.

Dalla visura catastale, dalla relazione notarile allegata e dalla copia del titolo di proprietà (allegato n. 7) emerge che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione:

7) emerge che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione:

Appartamento in Catania, via Auriga n. 17/A, 3° P., F. 1, par. Ila 874 sub 14.



E' pervenuta ai debitori esecutati per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, per atto di compravendita del 21/01/1999 rep. n. 81405/23485, ai rogiti del notaio Fabrizio Grassi, di Catania, trascritto il 03/02/1999 ai NN. 240 Serie IV, da potere di [REDACTED]

Alla sola [REDACTED] pervenne in virtù di atto di compravendita per Notaio Michele Cali del 14/09/1990, trascritto il 15/09/1990, ai nn. 38079/29374 da [REDACTED]

#### **6. IPOTECHE E PIGNORAMENTI RELATIVI ALL'UNITA' IN OGGETTO.**

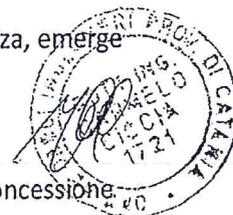
Dalla visura ipotecaria allegata alla presente (vedasi allegato n. 6), relativa alla **particelle 874 sub 14**, e dalla relazione notarile emerge che l'unità immobiliare sopra descritta è oggetto delle seguenti formalità gravanti come segue.

- **Ipoteca volontaria** N. 9229/47325 del 31/07/2008, nascente da concessione a garanzia di mutuo ai rogiti del notaio Corsaro Daniela di Belpasso, del 30/07/2008 rep. 52965/13917, a favore della banca Credito Emiliano S.p.A. con sede in Reggio Emilia, contro i debitori esecutati, gravante sulla particella in oggetto, ipoteca per € 90.000,00, sorte capitale € 50.000,00, avente durata 10.
- **Trascrizione** del 23/08/2017, ai NN. 24242/31765, nascente da verbale di pignoramento immobili, del 28/06/2017, rep. 7762, Pubblico Ufficiale del Tribunale di Catania, a favore della banca Credem-Credito Emiliano S.p.A. con sede in Reggio Emilia, contro il debitore esecutato, gravante sulla particella in oggetto, ipoteca per € 90.000,00, sorte capitale € 50.000,00, avente durata 10.

#### **7. ACCERTAMENTI RELATIVI ALLA CONFORMITA' URBANISTICA.**

Dalla documentazione acquisita dallo scrivente e da quanto riportato nell'atto di provenienza, emerge quanto segue:

- Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, è stato costruito a seguito di Concessione Edificatoria N. 551 del 04/10/1984, rilasciata a nome coniugi [REDACTED] (allegato n. 5.1).



- Dalla Relazione di accertamento (allegato n. 5.2) si evince che i lavori iniziati a Luglio 1987, con collaudo depositato in data 20/6/1988 al N. 29189, presentano modifiche ai volumi tecnici.
- Relativamente all'unità immobiliare oggetto di pignoramento a seguito degli interventi determinanti il cambio di destinazione d'uso, è stata presentata al Comune di Catania domanda di sanatoria in data 27/02/1995, prot. N.11752, come si evince dalle dichiarazioni effettuate dalla parte venditrice in seno all'atto di compravendita; è stata altresì versata l'intera oblazione nonché quota parte degli oneri di concessione e l'ufficio urbanistica del comune di appartenenza non ha ancora provveduto ad emettere alcun provvedimento di sanatoria né di diniego.

Dal rilievo dei luoghi eseguito dallo scrivente emerge che alla data del sopralluogo vi era in linea di massima rispondenza con la planimetria catastale a meno di **modifiche interne** con la demolizione delle pareti interne tra cucina e salone. Le suddette modifiche possono essere regolarizzate trasmettendo una C.I.L.A. ai sensi della L.R. 16/2016 e s.m.i. Nel paragrafo seguente si determineranno i costi totali e la procedura da seguire.

#### **8. REGOLARIZZAZIONE DELLE MODIFICHE APPORTATE.**

Nel presente paragrafo verranno indicate le modalità per la regolarizzazione delle modifiche interne all'appartamento e per la realizzazione della veranda ed il relativo costo.

La regolarizzazione delle modifiche apportate è possibile con **C.I.L.A ai sensi dell'art. 3, comma 2 della L.R. 6/8/2021 N. 23**, che prevede al comma 6, la sanzione pecuniaria pari a € 1.000, per la mancata comunicazione. In questo caso il costo della sanzione per la regolarizzazione dell'appartamento è pari ad € 1.000, e circa € 1.800,00 di competenze e diritti di segreteria ed eventuale rilascio di sanatoria.

Il costo complessivo per la regolarizzazione, pertanto è pari a:

$$C_{\text{complessivo}} = \text{€ } 1.000,00 + \text{€ } 1.800,00 = \text{€ } 2.800,00$$



## **9. FORMALITA', VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALI**

Le pertinenze, usi e diritti, accessori sono indicati all'art. 2 dell'atto di compravendita (allegato n. 7).

Alla data del sopralluogo, il debitore esecutato ha dichiarato allo scrivente che la quota condominiale fissa è pari a € 41,50 mensile.

## **10. ACCERTAMENTI SE IL BENE E' OCCUPATO DAL DEBITORE O DA TERZI.**

Dagli accertamenti eseguiti sui luoghi e dalla produzione del certificato di residenza storica (allegato n. 8), emerge che l'appartamento a terzo piano oggetto di Esecuzione è abitato ed utilizzato dai debitori esecutati.

## **11. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO.**

L'unità immobiliare oggetto di Esecuzione ricade nel Comune di Catania, nel quartiere denominato San Giovanni Galermo, porzione a Nord del nucleo abitativo della città. L'intera zona è in prevalenza ad uso abitativo ed è raggiungibile dalla via Galermo, arteria principale che conduce all'abitato a Nord. Si accede alle unità immobiliari ad edilizia residenziale da via Auriga N. 17/A, da cancello in ferro (foto n. 1), e da vialetto interno delimitato da aiuole (foto n. 4, 5). L'unità in oggetto fa parte di complesso residenziale costituito da un edificio multipiano a civile abitazione, serviti da percorsi pedonali interni che attraversano l'intero edificato, con spazi a verde a circondare internamente ed esternamente gli edifici realizzati (foto n. 1, 4, 5).

### **Appartamento in Catania, via Auriga n. 17/A, 3° P., F. 1, par. Ila 874 sub 14.**

Si accede all'unità immobiliare al terzo piano da scala completa di gradini in marmo e ringhiera in ferro (foto n. 6, 7, 8). L'intera palazzina realizzata intorno agli anni 1980, è con struttura in cemento armato con prospetti rifiniti con intonaci colorati bianchi e con tetto di copertura a falde (foto n. 1, 2, 3). L'appartamento si compone di salone (foto n. 18,19), cucina (foto n. 16,20), tre camere da letto (foto n. 9, 10,11), bagno (foto n. 12,13), corridoio (foto n. 14), lavanderia (foto n. 24), terrazzo sul lato ovest (foto n. 21), con veranda (foto n. 23). I pavimenti in tutto l'appartamento sono in ceramica, nel



bagno in maiolica. Le pareti sono pitturate con duco-tone, in diversi colori, i soffitti sono tinteggiati. Le porte interne sono in legno laminato, gli infissi esterni con serrande avvolgibili ed infisso in lamierino zincato e vetri semplici. La porta di ingresso del tipo tamburato. L'unità è completa di impianto idrico, elettrico. L'appartamento ha una superficie utile interna di circa mq 93,15, una superficie lorda di circa mq 110,66, una superficie terrazzo di circa mq 17,67, una superficie a veranda di circa mq 11,02, ed altezza utile di circa ml 2,60 e di ml 2,10 m nella veranda.

## **12. DETERMINAZIONE VALORE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE.**

Si procederà alla stima dell'unità immobiliare con riferimento alle condizioni e consistenza così come riscontrate dallo scrivente nel corso del sopralluogo effettuato. Al fine di determinare il valore dell'appartamento si è proceduto alla stima col metodo di capitalizzazione del reddito e col metodo sintetico comparativo (confronto diretto) assumendo come valore più probabile quello risultante dalla media aritmetica dei due valori.

Preliminarmente si è proceduto alla ricerca dei valori di locazione di appartamenti, in zone limitrofe, tenendo conto dell'andamento attuale del mercato immobiliare, delle caratteristiche interne e di finitura ecc... canone che detratto delle spese complessive da sostenere annualmente dà luogo al reddito netto capitalizzabile ad un saggio "S" determinato dal mercato locale per immobili simili.

Per l'unità immobiliare in oggetto, tenuto conto che occorre regolarizzare le modifiche interne all'appartamento, dal valore trovato verranno decurtati i costi totali per le regolarizzazioni delle modifiche apportate.

### **12.1 Appartamento in Catania, via Auriga n. 17/A, 3° P., F. 1, par. Ila 874 sub 14.**

#### **12.1.1 Stima col metodo sintetico comparativo.**



Si applicherà la formula:

$$Vm = S_{comm} \times V_{\epsilon/mq}$$

**Determinazione della superficie commerciale ( $S_{comm}$ )**



Seguendo le linee guida dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, si considera come superficie commerciale la somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e delle tamponature esterne. Le tamponature in comunione con le altre abitazioni saranno computate al 50%. Nella stima in oggetto la terrazza è assimilabile a superficie omogeneizzata al 35%, fino a mq 25, e nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25. La superficie della veranda è computabile al 80%. Si ha:

$$S_{\text{commerc.}} = S_{\text{lorda}} + S_{\text{terrazzo}} + S_{\text{veranda}} = \text{mq } 110,66 + \text{mq } (17,67 * 35\%) + \text{mq } (11,02 * 80\%) = \mathbf{110,66} \\ + 6,18 + 8,82 = \mathbf{\text{mq } 125,66 \text{ ed in c.t. mq } 126,00}$$

Essendo **mq 17,67** la superficie del terrazzo e **mq 11,02** la superficie della veranda.

#### Determinazione del coefficiente di merito (K)

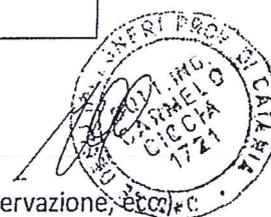
Appartamento		100%
Stato locativo	Abitato dal debitore	-10%
Senza Ascensore	Piano 3°	-20%
Stato di conservazione	Discretamente ristrutturato	0%
Luminosità	Molto luminoso	10%
Esposizione e vista	Panoramica	10%
Edificio oltre 40 anni	Discreto stato	0%
Riscaldamento	Assente	- 5%
Tipologia	Civile abitazione	0%
Posizione	Periferica	0%

K = 85%

#### Determinazione del valore di mercato unitario ( $V_{\text{€/mq}}$ )

Con riferimento alle condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), si ha un valore  $V_{\text{€/mq}} = 1.100,00$

€/mq; In definitiva si ottiene un valore dell'appartamento pari a:



$$Vm_1 = 126,00 \text{ mq} \times 1.100,00 \text{ €/mq} \times 85\% = \text{€ } 117.810,00$$

### 12.1.2 Stima per capitalizzazione del reddito

Da indagini svolte dal sottoscritto sul territorio, dai valori rilevati dei canoni per immobili simili, emerge un valore di locazione pari a circa 3,70 €/mq\* mese, riferito alla superficie commerciale dell'unità immobiliare. La superficie commerciale dell'appartamento è pari a circa 126,00 mq, si ottiene:

$$\text{Valore di locazione annuo : mq } 126,00 \times \text{€ / mq} * \text{ mese } 3,70 \times 12 = \text{€ } 5.594,40$$

Spese complessive annue pari al 30%

$$S = \text{€ } 5.594,40 \times 0.30 = \text{€ } 1.678,32$$

Reddito netto annuo:

$$Rn = \text{€ } 5.594,40 - \text{€ } 1.678,32 = \text{€ } 3.916,08$$

Saggio di capitalizzazione  $s = 3,60 \%$

Valore unità:

$$Vm_2 = \text{€ } 3.916,08 / 3,60 \% = \text{€ } 108.780,00$$

### 12.1.3 Media dei risultati

Mediando i valori sopra ottenuti si ottiene il più probabile valore di mercato. Si ha:

$$Vm = (\text{€ } 117.810,00 + \text{€ } 108.780,00) / 2 = \text{€ } 113.295,00$$

### 12.1.4 Valore nelle attuali condizioni.

Il valore nelle attuali condizioni si ottiene decurtando le spese per la regolarizzazione delle modifiche rilevate in sede di sopralluogo, pari ad € 2.800,00. Si ha:

$$V_{att.} = \text{€ } 113.295,00 - \text{€ } 2.800,00 = \text{€ } 110.495,00$$

### 12.1.5 Valore di vendita.

Dalle informazioni assunte, emerge che l'immobile non è assicurato contro i danni derivanti da garanzia per vizi occulti, pertanto il valore sopra determinato verrà ridotto del 15% per l'assenza di



garanzia per vizi del bene venduto. Il valore di vendita dell'unità immobiliare risulta:

$$V_v = € 110.495,00 - € 110.495,00 \times 0.15 = € 93.920,75$$

ed in c.t. € 94.000,00

### **13. CONCLUSIONI.**

Nei superiori punti lo scrivente ha proceduto all'espletamento dell'incarico conferito.

Nelle note seguenti vengono riepilogati i risultati degli accertamenti.

#### **IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO:**

L'unità immobiliare riportata nell'atto di pignoramento è:

*"Fabbricati al Catasto urbano del Comune di Catania, individuato al foglio 1, part. 874, sub 14, cat. A/2, siti alla via Auriga n. 17/A; il tutto unitamente a frutti, accessori e pertinenze dello stesso, nessuna esclusa".*

#### **INDICAZIONE DEI CONFINI E DATI CATASTALI E CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI.**

I dati che individuano l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, le indicazioni dei confini ed i dati catastali sono riportati al superiore paragrafo 3.

#### **VERIFICA DELLA PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO.**

Per la verifica della proprietà in capo al debitore esecutato si rimanda al superiore paragrafo 4.

#### **ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEL BENE.**

Per gli accertamenti relativi alla provenienza del bene si rimanda al superiore paragrafo 5.

#### **IPOTECHE E PIGNORAMENTI RELATIVI ALL'UNITA' IN OGGETTO.**

Si rimanda al superiore paragrafo 6.

#### **ACCERTAMENTI RELATIVI ALLA CONFORMITA' URBANISTICA.**

Per gli accertamenti in oggetto e la regolarizzazione delle modifiche apportate si rimanda al superiore paragrafo 7.

#### **REGOLARIZZAZIONE DELLE MODIFICHE APPORTATE.**





6) Visura Ipotecaria;

7) Copia atto di compravendita del 21/01/1999;

8) Certificato residenza storico;

Catania 14/10/2022

Il tecnico esperto

Dott. Ing. Carmelo Ciccia

