

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SESTA SEZIONE CIVILE
SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE
G.E.: DOTT.SSA FASCETTO SIVILLO MARIA
PROCEDURA N.1011/2016 R.G.E.

Dott. Ing. Francesco Malgioglio



DOTT. ING. FRANCESCO MALGIOGLIO
Via Dei Giardini, n. 13
95046 PALAGONIA (CT)
Cell 328 3208005
e-mail: fmalgioglio@hotmail.it
PEC: francesco.malgioglio@ingpec.eu

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
Sesta Sezione Civile

Sezione Esecuzione Immobiliare

G.E.: Dott.ssa Fascetto Sivillo Maria

Procedura N°1011/2016 R.G.E.

Promossa da

Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

(credito ceduto alla VELA ABS S.r.l.,

legittima titolare del diritto di credito)

RELAZIONE DI C.T.U.

PREMESSE - IL MANDATO

* All'udienza del 01.08.2017 lo scrivente dott. ing. Francesco Malgioglio, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A5794, viene nominato C.T.U. dall'Illustrissimo G.E. dott.ssa Fascetto Sivillo Maria.

* Con PEC del 31.08.2017 viene notificata la nomina a C.T.U. per l'incarico di perizia immobiliare per la stima dei beni pignorati, convocandolo a comparire in Cancelleria per prestare il giuramento di rito.

* In data 04.09.2017 innanzi al Cancelliere dell'Ufficio della Sesta Sezione Civile del Tribunale di Catania, il sottoscritto presta giuramento.



DOTT. ING. FRANCESCO MALGIOGLIO
Via Dei Giardini, n. 13
95046 PALAGONIA (CT)
Cell 328 3208005
e-mail: fmalgioglio@hotmail.it
PEC: francesco.malgioglio@ingpec.eu

* Sempre in tale circostanza il sottoscritto prendeva cognizione del **mandato** ricevuto ed altresì estraeva in Cancelleria copia del fascicolo in atti.

* Attraverso l'esame del carteggio per come sopra esposto acquisito, lo scrivente C.T.U. ha tentato di porsi in contatto con la parte esecutata, ma con esito vano.

* In considerazione di quanto sopra lo scrivente C.T.U. ha disposto con racc. A.R. n. 15066792447-2 del 12.09.2017 la convocazione della parte esecutata sui luoghi, per la effettuazione dei dovuti rilievi tecnici.

* Alla data 27.09.2017 si è recato sui luoghi in questione per dare inizio alle operazioni peritali, nessuno si è presentato all'appuntamento (Verbale di sopralluogo - ALLEGATO N.1).

* La raccomandata è ritornata indietro allo scrivente C.T.U. con la motivazione che la debitrice esecutata risulta essere irreperibile.

* Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Catania, la debitrice esecutata risulta avere la residenza nell'immobile oggetto di esecuzione.

* Lo scrivente C.T.U. ha disposto con racc. A.R. n. 15066792449-4 del 06.10.2017 una seconda convocazione della parte esecutata sui luoghi oggetto di esecuzione.

* Alla data 20.10.2017 si è recato sui luoghi in questione, anche in questa occasione nessuno si è presentato all'appuntamento (Verbale di sopralluogo - ALLEGATO N.2).

* La raccomandata è ritornata indietro allo scrivente C.T.U. con la motivazione che la debitrice esecutata risulta essere sconosciuta.



DOTT. ING. FRANCESCO MALGIOGLIO
Via Dei Giardini, n. 13
95046 PALAGONIA (CT)
Cell 328 3208005
e-mail: fmalgioglio@hotmail.it
PEC: francesco.malgioglio@ingpec.eu

* Il sottoscritto C.T.U. non essendo nelle condizioni di rispettare i termini dalla S.V. assegnati per il compimento del mandato ricevuto a causa della impossibilità ad accedere all'immobile pignorato, ha richiesto in data 23.11.2017 una proroga di ulteriori giorni 120 per l'espletamento dell'incarico ricevuto e di valutare se il caso l'accesso con l'ausilio della forza pubblica.

* In data 11.01.2018 al sottoscritto C.T.U. è stata concessa la proroga di ulteriori giorni 120 e l'autorizzazione ad avvalersi dell'ausilio della forza pubblica.

* In data 01.02.2018 il sottoscritto C.T.U. ha richiesto al Responsabile dell'Ufficio della Questura di Catania l'intervento della forza pubblica per dare attuazione coattiva all'autorizzazione ricevuta.

* In data 02.02.2018 il Dirigente del Commissariato di P.S. San Cristoforo dà la disponibilità ad effettuare l'intervento per giorno 10.02.2018.

* In data 10.02.2018 a causa delle avverse condizioni meteorologiche non è stato possibile effettuare l'intervento previsto.

* In data 08.03.2018 il sottoscritto C.T.U. ha richiesto nuovamente al Responsabile dell'Ufficio della Questura di Catania l'intervento della forza pubblica per dare attuazione coattiva all'autorizzazione ricevuta.

* In data 09.03.2018 il Dirigente del Commissariato di P.S. San Cristoforo dà la disponibilità ad effettuare l'intervento, per giorno 17.03.2018.

* In data 17.03.2018 il sottoscritto C.T.U., alla presenza della forza pubblica e del fabbro è riuscito ad entrare



DOTT. ING. FRANCESCO MALGIOGLIO
 Via Dei Giardini, n. 13
 95046 PALAGONIA (CT)
 Cell 328 3208005
 e-mail: finalgioglio@hotmail.it
 PEC: francesco.malgioglio@ingpec.eu

nell'unità immobiliare oggetto di esecuzione; prima di entrare si è cercato di capire se all'interno dell'abitazione ci fosse qualcuno, ma senza ottenere nessun riscontro; alla luce di quanto esposto si è proceduto coattivamente ad effettuare l'apertura della porta d'ingresso dell'appartamento; il sottoscritto C.T.U. è riuscito ad entrare nell'immobile, all'interno c'era il marito della debitrice esecutata e la figlia minore, il quale ha riferito di non avere sentito che qualcuno era all'ingresso dell'appartamento; lo scrivente C.T.U. ha proceduto agli accertamenti tecnici di che trattasi, come si rileva dal relativo verbale (Verbale di sopralluogo - ALLEGATO N.3); sempre in tali circostanze lo scrivente ha prospettato allo stesso la convenienza, per evidenti ragioni economiche correlate alle maggiori spese della procedura, di prendere in considerazione l'ipotesi di estinzione del debito nei confronti dell'Istituto procedente.

* Il sottoscritto C.T.U., esaminata la documentazione in atti, visti e rilevati i luoghi in essere ed acquisita l'ulteriore documentazione ritenuta di utile supporto, è in grado di esitare puntualmente il mandato ricevuto, come da paragrafi di seguito sviluppati, le cui lettere fanno riferimento alle omologhe indicate in mandato.

- a), g) IDENTIFICAZIONE (ANCHE CATASTALE) DEL BENE OGGETTO DELLA C.T.U. L'oggetto della presente C.T.U. è costituito dalla seguente unità immobiliare *di proprietà della debitrice esecutata*, (indicata nell'atto di pignoramento immobiliare come "Appartamento per civile abitazione al primo piano, sito in Catania, Via San Damiano n.46, composto da vani catastali due e mezzo, confinante a Nord con Via San Damiano,



DOTT. ING. FRANCESCO MALGIOGLIO
Via Dei Giardini, n. 13
95046 PALAGONIA (CT)
Cell 328 3208005
e-mail: fmalgioglio@hotmail.it
PEC: francesco.malgioglio@ingpec.eu

ad est con Via San Bastiano San Giovanni, a sud con area sopra il cortile e proprietà altrui o aventi causa e ad ovest con corpo scala e proprietà altrui o aventi causa"), così catastalmente (in N.C.E.U.) definita:

appartamento in Catania, Via San Damiano n.46, piano primo, al foglio 69, particella 2127, subalterno 3, categoria A/4, classe 7[^], consistenza 2,5 vani catastali; in testa all'odierna debitrice esecutata al 100% in regime di separazione dei beni come si legge nella visura catastale storica.

Va rilevato preliminarmente, alla luce di quanto riscontrato in loco nonché sulla scorta dei dovuti raffronti con l'acquisita documentazione catastale (estratto di mappa, planimetria e visure catastali storiche: Documentazione catastale - ALLEGATO N.4), che:

- all'unità immobiliare si accede dal civico n.46 di Via San Damiano, attraverso un vano scala comune ai due subalterni presenti al piano primo;
- l'unità immobiliare in oggetto comprende anche il sottotetto di pertinenza, da cui si accede da una piccola scala posta all'interno della cucina, come riscontrato durante il sopralluogo; tale sottotetto non è rappresentato nella planimetria catastale, ma è evidente che fa parte dell'unità immobiliare;
- anche se non è esplicitamente indicato nell'atto di pignoramento e neanche nella nota di trascrizione, il vano scala comune e il sottotetto possono essere considerati come parti dell'unità immobiliare, in quanto rappresentano delle pertinenze;



DOTT. ING. FRANCESCO MALGIOGLIO
Via Dei Giardini, n. 13
95046 PALAGONIA (CT)
Cell 328 3208005
e-mail: fmalgioglio@hotmail.it
PEC: francesco.malgioglio@ingpec.eu

- ed ancora in merito all'atto di pignoramento, si rileva che uno dei confine dell'appartamento, ed esattamente quello est, è indicato come Via San Bastiano San Giovanni, mentre la denominazione corretta è Via Bastione San Giovanni, come si evince dalla toponomastica presente sui luoghi;
- infine la particella indicata nell'atto di pignoramento è stata soppressa in data 02/07/2015, prot. n. CT0161930 per variazione identificativo per allineamento mappe; la soppressione ha generato la particella 2126, sub. 14, come risulta anche dalla certificazione notarile e dalla visura catastale storica.

Tuttavia, prescindendo dalla superiore non corrispondenza della denominazione attribuita alla via del confine est e dall'indicazione della particella soppressa, il sottoscritto rileva che non sussistono dubbi di sorta circa l'esatta individuazione dell'immobile di che trattasi; si chiarisce inoltre che, a parere dello scrivente non è necessario procedere, prima di un'eventuale operazione di trasferimento, alla relativa correzione della Via San Bastiano San Giovanni sull'atto di pignoramento; semmai si potrebbe procedere ad una migliore rappresentazione grafica del piano primo per via del sottotetto non indicato nella planimetria catastale e di alcune variazioni interne; ma in ogni caso la non correzione non comprometterebbe il trasferimento stesso dell'unità immobiliare.

CONFINI: l'unità immobiliare confina a nord con Via San Damiano, ad est con Via Bastione San Giovanni, a sud con area sopra il cortile e proprietà altrui e ad ovest con corpo scala



DOTT. ING. FRANCESCO MALGIOGLIO
Via Dei Giardini, n. 13
95046 PALAGONIA (CT)
Cell 328 3208005
e-mail: fmalgioglio@hotmail.it
PEC: francesco.malgioglio@ingpec.eu

e proprietà altrui; tali confini rilevati all'atto del sopralluogo coincidono con quelli indicati nell'elaborato planimetrico.

- b) VERIFICA DATI ATTO DI PIGNORAMENTO

L'unità immobiliare di che trattasi è riportata, sia nell'atto di pignoramento immobiliare che nella nota di trascrizione con la medesima individuazione:

appartamento in Catania, Via San Damiano n.46, piano primo, al foglio 69, particella 2127 subalterno 3, categoria A/4, classe 7^, consistenza 2,5 vani catastali; in testa all'odierna debitrice eseguita al 100% in regime di separazione dei beni come si legge nella visura catastale storica; inoltre nella nota di trascrizione alla sezione D - Ulteriori informazione è indicato chiaramente che l'immobile al foglio 69, particella 2127, subalterno 3 a seguito di variazione identificativo per allineamento ha assunto gli attuali identificativi foglio 69, particella 2126, subalterno 14.

Si osserva come il pignoramento immobiliare riguardi somme in testa alla debitrice eseguita.

Inoltre, vi è corrispondenza dei dati catastali tra il citato atto di pignoramento immobiliare del 14.09.2016, nei confronti della debitrice eseguita e la nota di trascrizione reg. gen. N. 46641 del 21.12.2016, iscritta sempre in capo alla medesima persona.

I suddetti atti esecutivi indicati nella relazione notarile sono altresì riportati nella nota di trascrizione in atti del procedimento.

- c), d) VERIFICA PROPRIETÀ E PROVENIENZA IN CAPO ALLA DEBITTRICE



DOTT. ING. FRANCESCO MALGIOGLIO
 Via Dei Giardini, n. 13
 95046 PALAGONIA (CT)
 Cell 328 3208005
 e-mail: fmalgioglio@hotmail.it
 PEC: francesco.malgioglio@ingpec.eu

L'immobile di che trattasi è in piena proprietà della debitrice esecutata, in regime di separazione dei beni per come attestato in seno alla certificazione notarile in atti redatta dal Notaio Casarini Francesco in data 23.12.2016, Notaio in Anzola Dell'Emilia, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bologna, e come si evince dall'esame della documentazione catastale.

Lo stesso è pervenuto all'odierna esecutata per atto di compravendita redatto dal Notaio Marco Cannizzo di Catania in data 22.11.2001, n. del Repertorio 21719 e n. della Raccolta 9424, registrato alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania in data 07.12.2001 al n. 12575 (Titolo di proprietà - ALLEGATO N.5).

- e) VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA

La documentazione prodotta è risultata completa al fine di procedere allo specifico accertamento.

- f) GRAVAMI IN CAPO AL BENE

Sempre dal contenuto della sopra citata certificazione notarile in atti si rileva la sussistenza dei seguenti gravami in capo al bene alla data 23.12.2016, certificato in data 27.12.2016:

- **ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 23.11.2001 al n.42873 del registro generale e al n.5463 del registro particolare** con atto notarile pubblico del 22.11.2001 rep.21720 di cui al rogito del Notaio Marco Cannizzo a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.;
- **ipoteca legale iscritta il 30.03.2009 al n.19400 del registro generale e al n.5797 del registro particolare** da



DOTT. ING. FRANCESCO MALGIOGLIO
 Via Dei Giardini, n. 13
 95046 PALAGONIA (CT)
 Cell 328 3208005
 e-mail: fmalgioglio@hotmail.it
 PEC: francesco.malgioglio@ingpec.eu

SERIT Sicilia s.p.a. Agente della Riscossione di Catania
 del 27.02.2009 rep. 146596/2008;

➤ **atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 21.12.2016 al n.46641 del registro generale e al n.35240 del registro particolare**, Corte di Appello di Catania - UNEP di Catania del 14.10.2016 rep. 10401 a favore di Vela ABS s.r.l..

In data 08.09.2017 è stata effettuata un'ispezione ipotecaria a conferma di quanto riportato nella certificazione notarile redatta dal Notaio Casarini Francesco e non si evidenziano ulteriori iscrizioni pregiudizievoli non indicati; l'ispezione ipotecaria è stata effettuata sia sulla particella creata in seguito alla variazione identificativo per allineamento, sia su quella soppressa dove sono presenti le formalità (Ispezione Ipotecaria - ALLEGATO N.6).

- h) AGGIORNAMENTO CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA

Per l'unità immobiliare oggetto di stima lo scrivente C.T.U. non ha ritenuto necessario la produzione del certificato di destinazione urbanistica; dalla consultazione del P.R.G. del Comune di Catania si evince che la zona urbanistica è classificata come "Zona A - Centro Storico" (Stralcio P.R.G. - ALLEGATO N.7).

- i), l), n), o) CARATTERIZZAZIONE IMMOBILIARE

Il fabbricato che ospita l'unità immobiliare oggetto di esecuzione ha una struttura portante in muratura, costituito da due elevazioni fuori terra (piani terra e primo).



DOTT. ING. FRANCESCO MALGIOGLIO
Via Dei Giardini, n. 13
95046 PALAGONIA (CT)
Cell 328 3208005
e-mail: fmalgiooglio@hotmail.it
PEC: francesco.malgiooglio@ingpec.eu

Trattasi di un appartamento ad uso abitativo, con annesso sottotetto.

Nel sottotetto sono stati riscontrati i seguenti ambienti adibiti a servizi: una lavanderia, un piccolo ripostiglio e un piccolo servizio igienico.

L'ingresso all'appartamento sito al piano primo avviene attraverso una scala, comune a due subalterni.

Al vano scala si accede attraverso una porta in ferro posta al civico n.46 di via San Damiano; mentre l'ingresso all'appartamento è dotato di un portoncino blindato; l'immobile si compone:

- di un corridoio, di due camere da letto, una singola e una matrimoniale, di un piccolo salone, di un cucinino, all'interno del cucinino è presenta una piccola scala che conduce nel sottotetto, in quest'ultimo sono presenti un piccolo ripostiglio, una lavanderia e un piccolo servizio igienico.

Dal confronto tra l'odierno stato dei luoghi e quello raffigurato in seno alla planimetria catastale si rilevano delle piccole difformità interne in termini distributivi, mentre dai prospetti si evince la totale coincidenza con le aperture raffigurate nella planimetria catastale stessa; le poche difformità (a parte la questione della denominazione della via del confine est, su cui ci si è in precedenza soffermati, e della particella che ha subito una variazione di identificativo per allineamento mappe) sono costituite da piccole difformità interne; il non aver indicato il sottotetto nella planimetria catastale sicuramente è riconducibile a



DOTT. ING. FRANCESCO MALGIOGLIO
Via Dei Giardini, n. 13
95046 PALAGONIA (CT)
Cell 328 3208005
e-mail: fmalgioglio@hotmail.it
PEC: francesco.malgioglio@ingpec.eu

delle imprecisioni verificatosi durante la rappresentazione grafica degli stessi.

Tali difformità, peraltro interne e che non implicano mutamenti né ai prospetti esterni, né alla destinazione d'uso dell'immobile nel suo complesso, vanno tuttavia, a giudizio dello scrivente, "regolarizzati" successivamente alla vendita attraverso una migliore rappresentazione grafica. Detta "regolarizzazione" edilizia verrà presa in considerazione nella successiva stima immobiliare.

L'immobile è ubicato in una zona classificata dall'Osservatorio delle quotazioni immobiliari come "Zona Centrale/Castello Ursino, S. Cristofaro, Piazza Macchiavelli, Velis, Plebiscito, Presidio Ospedaliero" del Comune di Catania; trattasi di una unità immobiliare per civile abitazione con accesso da Via San Damiano n.46, realizzata intorno al 1939 come risulta dalla prima catastazione.

La struttura portante è in muratura, le opere di finitura tipiche dell'epoca e modesta dotazione impiantistica (impianti elettrico, di condizionamento ed idrico-sanitario), funzionanti.

Il solaio di copertura è a falda inclinata, con archi a volte in alcuni ambienti.

I tamponamenti sono in mattoni pieni, gli intonaci interni del tipo civile, le porte interne in legno tamburato, gli infissi esterni in ferro, il rivestimento delle pareti interne con ducotone, i pavimenti in ceramica, i sanitari e maioliche di rivestimento di wc e cucinino di ceramica di mediocre qualità.

Al momento del sopralluogo il sottoscritto non ha rilevato all'interno degli ambienti degni che potessero compromettere



DOTT. ING. FRANCESCO MALGIOGLIO
 Via Dei Giardini, n. 13
 95046 PALAGONIA (CT)
 Cell 328 3208005
 e-mail: fmalgioglio@hotmail.it
 PEC: francesco.malgioglio@ingpec.eu

le condizioni igieniche dei locali stessi, pertanto si può dichiarare che l'unità immobiliare si trova in buono stato di conservazione.

I prospetti presentano modesti elementi ornamentali in pietra bianca e in pietra lavica (modanature, cantonali, cagnoli dei balconi, ecc.), caratteristiche dell'architettura locale degli edifici presenti nei centri storici.

Nella facciata dell'immobile risultano ben visibili alcuni ammaloramenti nella parte bassa dei prospetti, riconducibili molto probabilmente ad umidità di risalita.

Il vano scala comune è realizzato con rivestimento in marmo, ed ha una struttura portante anch'esso a volta, tipico delle costruzioni presenti nel centro storico.

DATI GENERALI E CONSISTENZA E PECULIARITÀ

- **Dati catastali:**

- *N.C.E.U. Foglio 69, particella 2126, subalterno 14, Catania via San Damiano n.46, Piano Primo, categoria A/4, classe 7[^], consistenza 2,5 vani catastali.*

- **Confini appartamento:** vds. precedente paragrafo "a)-g)".

- **Consistenza:** le superfici lorde (comprehensive di tompagni perimetrali e divisori interni) sono pari:

- al P.T (vano scala comune ai due subalterni presenti al piano primo) circa mq 12,00, si considera una quota pari al 50%;
- al P.1 (un corridoio, due camere da letto, una singola e una matrimoniale, un piccolo salone, un cucinino) circa mq 88,00 con altezza media pari a m 2,85 circa;
- al locale sottotetto: un piccolo ripostiglio, una lavanderia e un piccolo servizio igienico,



DOTT. ING. FRANCESCO MALGIOGLIO
Via Dei Giardini, n. 13
95046 PALAGONIA (CT)
Cell 328 3208005
e-mail: fmalgioglio@hotmail.it
PEC: francesco.malgioglio@ingpec.eu

comlessivamente estesa circa mq 23,00, con altezza media inferiore a m 2,20;

l'unità immobiliare ha una superficie coperta di circa 88,00 mq.

- **Stato manutentivo e conservativo:** globalmente buono.
- **Distribuzione:** l'immobile è di forma regolare, con una distribuzione dei vari ambienti resa possibile grazie al piccolo disimpegno, il quale consente la distribuzione nelle varie stanze.
- **Illuminazione:** discreta sia all'interno che all'esterno.
- **Divisibilità in più lotti:** in considerazione della morfologia dei luoghi con specifico riguardo agli aspetti distributivi, non è possibile prevedere alcuna ipotesi di divisibilità di tal genere.
- **Conformità urbanistico-edilizia:** le opere di costruzione dell'immobile sono state iniziate antecedentemente all'anno 1939; l'unità immobiliare è stata accatastata in data 12/12/1939, come risulta dalla dichiarazione di prima catastazione; da ricerche effettuate presso l'Archivio Storico del Comune di Catania, si evince che non risulta presentato nessun progetto relativo all'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione; successivamente a tale data sono intervenute piccole modifiche interne, non dichiarate agli uffici competenti.

Ad integrazione si allega ampia documentazione fotografica con relativa didascalia, sia degli interni che degli esterni (Documentazione Fotografica - ALLEGATO N.8).



DOTT. ING. FRANCESCO MALGIOGLIO
Via Dei Giardini, n. 13
95046 PALAGONIA (CT)
Cell 328 3208005
e-mail: fmalgioglio@hotmail.it
PEC: francesco.malgioglio@ingpec.eu

**- j) CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART. 40, 6^COMMA DELLA
LEGGE N. 47/1985 O DELL'ART 46 C 5 D.P.R. 380/01 IN
RELAZIONE AD ABUSI EDILIZI SANABILI O CONDONABILI AI
SENSI DEL D.L. 269/2003**

L'unità immobiliare oggetto della presente consulenza tecnica non presenta abusi edilizi gravi, ma solo alcune variazioni interne, a seguire si segnalano alcune spese accessorie da dover quantificare.

- k) STATO D'USO

Al momento delle operazioni peritali l'immobile di che trattasi non risultava occupato da terzi, ma dai familiari conviventi della debitrice esecutata.

- m) STIMA IMMOBILIARE

Criterio di stima immobiliare

Con riferimento allo specifico incarico conferito dal G.E., lo scrivente C.T.U. dovrà ora procedere alla quantificazione del valore che l'unità immobiliare in questione può avere **con riferimento all'attualità**.

Preliminarmente, però, appare opportuno svolgere alcune considerazioni teoriche, di fondamentale importanza per la piena intellegibilità del calcolo estimativo effettuato.

Com'è noto, il giudizio estimativo di un bene non costituisce un'espressione costante nel tempo, né lo è, in senso assoluto, in un determinato istante.

Il risultato di una stima, infatti, non solo può diversificarsi nel tempo se mutano le condizioni che lo hanno determinato, ma può anche variare nello stesso momento a seconda della "ragion pratica" da cui è scaturito, e, cioè, in



DOTT. ING. FRANCESCO MALGIOGLIO
Via Dei Giardini, n. 13
95046 PALAGONIA (CT)
Cell 328 3208005
e-mail: fmalgioglio@hotmail.it
PEC: francesco.malgioglio@ingpec.eu

relazione all'aspetto economico che il bene stesso viene ad acquisire per la corretta evasione del quesito estimativo.

I tipi di valore, cioè gli aspetti economici che il bene può assumere, com'è noto, sono sei, e precisamente:

- il più probabile valore di mercato;
- il più probabile valore di costo;
- il più probabile valore di trasformazione;
- il più probabile valore di surrogazione;
- il più probabile valore di capitalizzazione;
- il più probabile valore complementare.

Ciascuno dei suddetti "valori" consente di risolvere nella maniera più opportuna qualsivoglia quesito estimativo, ed ognuno di essi è strettamente connesso alle finalità per cui la stima stessa viene effettuata.

In altri termini, se un bene, nel medesimo istante, può avere più valori di stima a seconda del diverso aspetto economico, di fatto, però, in relazione ad un preciso quesito estimativo, il valore del bene non può che essere uno, cioè quello logicamente più coerente col quesito posto.

Nella fattispecie, dal momento che il giudizio estimativo richiesto dal G.E. scaturisce da una precisa domanda tendente alla determinazione dell'odierno valore venale del bene in esame, non v'è dubbio che l'aspetto economico più coerente sia rappresentato dal *più probabile valore di mercato*.

Ciò posto, il sottoscritto C.T.U. ha proceduto con metodo sintetico-comparativo, attraverso indagini di mercato al riguardo condotte.

Dette indagini sono state condotte per confronto con altri beni immobili nel rispetto dei seguenti tre punti:



DOTT. ING. FRANCESCO MALGIOGLIO
 Via Dei Giardini, n. 13
 95046 PALAGONIA (CT)
 Cell 328 3208005
 e-mail: fmalgioglio@hotmail.it
 PEC: francesco.malgioglio@ingpec.eu

- "beni simili", aventi cioè le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche (fisiche, manutentive, di zona, di destinazione, di livello, di prospetto, orientamento, etc.);
- conoscenza, per i predetti beni simili, del valore unitario del mercato al periodo considerato (attualità);
- esistenza di un elemento di confronto tra i suddetti beni simili e quello in esame, nella fattispecie un parametro tecnico, vale a dire il metro quadrato.

Il sottoscritto C.T.U., alla luce delle proprie indagini di mercato e nel rispetto di quanto rilevato e descritto in ordine alle peculiarità dell'unità immobiliare in oggetto, è pervenuto alla determinazione del seguente intervallo di *valore medio unitario (per mq)* che interessa l'unità immobiliare in oggetto; detto intervallo è riferito, ovviamente, alla attualità, e trova riscontro in valori analoghi rinvenibili su riviste e pubblicazioni ufficiali:

- appartamento e relative pertinenze:

$v = \text{€}/\text{mq } 800,00 - 1.050,00$, con valor medio $v = \text{€}/\text{mq } 925,00$.

Stima immobiliare

Da quanto sopra esposto si ricava, con riferimento alla attualità, il più probabile valore di mercato per l'unità immobiliare in oggetto, e con riferimento alla superficie complessiva "commerciale" (nel caso in esame il 100% della superficie calpestabile, della superficie occupata dalle tramezzature e dalle murature interne, della superficie delle tamponature e delle murature perimetrali non confinanti con altre proprietà); detti valori sono espressi in cifra tonda, trattandosi di "giudizi di tendenza".



DOTT. ING. FRANCESCO MALGIOGLIO
 Via Dei Giardini, n. 13
 95046 PALAGONIA (CT)
 Cell 328 3208005
 e-mail: fmalgioglio@hotmail.it
 PEC: francesco.malgioglio@ingpec.eu

Consistenza commerciale dell'appartamento e delle pertinenze
 (Rilievo dello stato di fatto - ALLEGATO N.9):

Piano Terra: mq 6,00

Piano Primo: mq 88,00

Sottotetto: mq 23,00

Sommano: mq 117,00

di superficie commerciale lorda pari a mq 117,00.

Stima

- Superficie commerciale omogeneizzata dell'appartamento e delle relative pertinenze: mq 117,00.
- Valore venale medio unitario relativo all'appartamento e alle relative pertinenze: $v = \text{€}/\text{mq} 925,00$.
- **Valore venale dell'unità immobiliare:**

appartamento e pertinenze:

$\text{mq. } 117,00 \times \text{€}/\text{mq} 925,00 = \text{€ } 108.225,00$, ed, in cifra tonda, in quanto trattasi di "giudizio di tendenza":

$V = \text{€ } 108.000,00$.

Tale valore va corretto in detrazione per tener conto degli oneri da sostenere per le regolarizzazioni amministrative e catastali, relative alla presentazione della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata - C.I.L.A. (art. 6, comma 2, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., recepito con modifiche dall'art.3 della L.R. n. 16/2016 della Regione Siciliana), per i lavori interni, realizzati senza nessun titolo abilitativo, descritte nel corso della presente perizia e dell'aggiornamento catastale; più precisamente, è plausibile indicare i seguenti costi di massima:

- onorario comprese le spese per la regolarizzazione catastale: € 1.000,00.



DOTT. ING. FRANCESCO MALGIOGLIO
 Via Dei Giardini, n. 13
 95046 PALAGONIA (CT)
 Cell 328 3208005
 e-mail: fmalgioglio@hotmail.it
 PEC: francesco.malgioglio@ingpec.eu

- onorario comprese le spese per la presentazione della C.I.L.A. e relativa sanzione pecuniaria (di cui all'articolo 3, comma 5 della L.R. 16/2016): € 2.000,00.

In totale occorre detrarre il costo di € 3.000,00, dal valore di mercato dell'unità immobiliare.

Ne discende il seguente valore venale dell'unità immobiliare:

- appartamento e sottotetto di pertinenza:
 $V = € 108.000,00 - € 3.000,00 = € 105.000,00$
 (euro centocinquemila/00)

- p), q) ACCERTAMENTO DI BENE INDIVISO E BENI IN QUOTE

L'unità immobiliare risulta di proprietà della debitrice eseguita per 1/1 in regime di separazione dei beni.

CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, lo scrivente C.T.U. ritiene di aver bene assolto all'incarico conferito e rassegna la presente relazione restando a disposizione per ulteriori chiarimenti che si rendessero necessari.

Dichiara inoltre di aver preso visione delle "RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITÀ DI ESPERTO PER LA STIMA DI IMMOBILI MOD.4 REV." disponibili in Cancelleria e di aver redatto la relazione secondo quanto riportato nelle indicazioni "MOD. D1 - Pubblicità internet - Indicazioni all'esperto".

Palagonia, li 28/03/2018

Il C.T.U.
 (Dott. Ing. Francesco Malgioglio)




