

**TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURE ESECUTIVE RIUNITE**  
**ISCRITTE AI NN. 467-469/1992 R.G.E.I.**

**RELAZIONE DI CONSULENZA**  
**TECNICA DI STIMA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**  
**AVV. VENERA FAZIO**

**CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**  
**DOTT. ING. VINCENZO SCUDERI**

**Dott. Ing. Vincenzo Scuderi**

Corso delle Province, 12 • 95129 – CATANIA • [scuderi@gmx.it](mailto:scuderi@gmx.it)

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURE ESECUTIVE RIUNITE NN. 467 e 469/1992 R.G.E.I.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA

\*\* \*\* \*

Premessa

Il G.E. con decreto del 31 ottobre 2017 ricevuto a mezzo pec in data otto novembre 2017, ha nominato il sottoscritto **"affinché proceda, con urgenza, alla rivalutazione del compendio pignorato sopra individuato"**; in particolare, dalla lettura del suddetto mandato, il G.E. specifica che il compendio pignorato sopra individuato consiste nell'immobile ubicato in Nicolosi, località San Nicola, Via Regina Eleonora D'Aragona n.16, censito in catasto al **foglio 19, particella 408 sub 2.**

Il G.E. inoltre ha autorizzato il sottoscritto C.T.U. al giuramento al momento del deposito della relazione.

\*\* \*\* \*

**OPERAZIONI PERITALI**

Il sottoscritto, in ottemperanza al mandato conferito, dopo aver proceduto ad attenta analisi della documentazione in atti e dopo aver provveduto alle necessarie indagini preliminari presso gli uffici competenti, ha convocato le parti per il giorno 29/12/2017 alle ore 9,30 per l'inizio delle operazioni peritali e per compiere il sopralluogo dell'immobile pignorato, con comunicazione inviata a mezzo raccomandata A/R a parte debitrice ed a mezzo pec a parte creditrice. Nonostante la suddetta raccomandata A/R sia stata regolarmente recapitata al debitore (lo scrivente C.T.U. ha infatti regolarmente ricevuto la cartolina di avviso di ricevimento - cfr. in allegati), in data 29/12/2017,

alle ore 9,30 sul luogo della convocazione non si è presentato alcuno per entrambe le parti, sebbene lo scrivente C.T.U. abbia atteso per oltre un'ora l'arrivo dei convocati.

Il sottoscritto a seguito di quanto sopra ha depositato istanza chiedendo al G.E. una proroga per il deposito della perizia, date le circostanze, e chiedendo inoltre come procedere per adempiere al mandato.

Nell'udienza del 12/02/2018 il G.E. ha autorizzato il sottoscritto C.T.U. alla richiesta proroga e lo ha invitato a dare comunicazione del mancato accesso al procuratore costituito del debitore al fine di consentire l'accesso all'immobile da stimare.

Lo scrivente a seguito di quanto sopra ha inviato una nuova convocazione per il giorno 19/04/2018 alle ore 9,30 a Nicolosi, presso l'immobile pignorato, a mezzo pec sia al procuratore del debitore che ai procuratori di parte creditrice (precedente ed intervenuti).

Il giorno 19/04/2018, ancora una volta, non si è presentato alcuno per entrambe le parti, nonostante lo scrivente abbia atteso l'arrivo dei convocati. Nella mattinata del suddetto 19 aprile lo scrivente riceve però una telefonata dal procuratore del debitore che, dopo essersi scusato per l'assenza del suo assistito alla convocazione, chiedeva di effettuare una terza convocazione. Lo scrivente pertanto inviava una terza convocazione a mezzo pec a tutte le parti per le ore 16,00 del 24/04/2018.

Il 24/04/2018 alle ore 16,00 lo scrivente, alla sola presenza del debitore, ha finalmente potuto dare inizio alle operazioni peritali ed ha effettuato il sopralluogo dell'immobile oggetto del presente mandato effettuando i necessari rilievi metrici e fotografici.

Nel corso del sopralluogo non è stato possibile visionare l'interno dei locali siti al piano seminterrato in quanto il debitore ha dichiarato e sottoscritto nel verbale di sopralluogo *"di non essere più nella disponibilità dei locali posti al piano sottostrada in quanto rientrati al naturale proprietario che li ha reclamati"*.

Alle ore 16,30 del 24 aprile 2018 lo scrivente C.T.U. dichiarava quindi definitivamente concluso il suddetto sopralluogo.

Quanto sopra, così come riportato, è nel verbale di sopralluogo sottoscritto dal comparente (cfr. in allegati).

Lo scrivente inoltre, poichè, come riscontrato in atti, il fabbricato entro cui ricade l'immobile pignorato è stato oggetto di richiesta di concessione edilizia in sanatoria (la n. 3224 del 29/03/1986 - pratica n. 1748/UT), al fine di verificare l'attuale conformità dell'immobile pignorato alle vigenti norme urbanistiche ed edilizie si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nicolosi, dove ha protocollato (prot. n. 8692 del 09/05/18) la richiesta per accertare la attuale situazione tecnico-amministrativa ed urbanistica dell'immobile pignorato e l'eventuale rilascio di concessione edilizia in sanatoria (cfr. in allegati).

Il sottoscritto infine per determinare il valore dell'immobile, ha effettuato indagini dirette di mercato comparando immobili con uguale tipologia ed equivalenti caratteristiche a quelle dell'immobile oggetto di questa procedura ed ha inoltre assunto informazioni presso vari operatori del settore immobiliare operanti prevalentemente nel Comune di Nicolosi. Infine, a titolo meramente indicativo, ha esaminato con l'utilizzo di Geopoi, i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicati dall'Agenzia delle Entrate.

\*\* \*\* \*

Eseguite le indagini del caso ed assunte tutte le necessarie e opportune informazioni ai fini del presente mandato, il sottoscritto espone nella relazione che segue le conclusioni cui è pervenuto.

#### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

APPARTAMENTO SITO IN NICOLOSI, VIA REGINA ELEONORA D'ARAGONA N. 16, IN CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 19, PARTICELLA 408, SUBALTERNO 2, PIANO T-S1, CAT. A/2, CLASSE 5, CONSISTENZA 5 VANI, SUP. CATASTALE 128 MQ, SUP. TOT. ESCLUSE AREE SCOPERTE 120 MQ, RENDITA € 387,34.

La suddetta via Regina Eleonora D'Aragona è posta a nord del centro di Nicolosi in prossimità degli Uffici dell'Ente Parco dell'Etna. Nella zona in questione la tipologia prevalente è quella di villini singoli. La zona è piuttosto tranquilla ed anche piuttosto panoramica, con vista dell'Etna.

L'immobile pignorato è un appartamento su due livelli (piano rialzato e piano seminterrato) posto all'interno di una villa su due elevazioni fuori terra oltre al piano seminterrato, originariamente appartenente ad un unico proprietario.

La costruzione della villa risale alla fine degli anni sessanta ed è stata realizzata con struttura portante in cemento armato.

La villa, in epoca successiva alla sua costruzione, è stata suddivisa in quattro appartamenti. In dettaglio, un appartamento si trova sull'intero secondo piano fuori terra; due appartamenti, su due livelli, ciascuno esteso per metà del piano rialzato e per parte del piano seminterrato; ed un quarto appartamento si trova esclusivamente al piano seminterrato.

La villa è contornata da un'area esterna di pertinenza, indivisa, avente superficie catastale di 825 mq, con aiuole e varie alberature sia nella porzione che si affaccia sulla via Eleonora d'Aragona che nella parte retrostante.

Si precisa che, ai fini della valutazione che segue, nel calcolo del valore

dell'appartamento pignorato sarà intrinsecamente compreso anche il valore di quota parte della detta area di terreno condominiale intorno alla villa.

L'appartamento pignorato al momento del sopralluogo era disabitato in quanto solitamente utilizzato dal debitore nel periodo di villeggiatura.

L'appartamento è così composto: al piano rialzato, si trova l'ingresso e la adiacente cucina, vi è inoltre un corridoio che disimpegna tre vani, di cui uno sul prospetto principale adibito a studio e due stanze da letto esposte a nord ed ovest, oltre ad un ampio wc; nel corridoio è inoltre presente una scala a chiocciola in ferro, attualmente chiusa da una lamiera saldata, quindi non utilizzabile, che conduce al piano seminterrato. L'appartamento al piano rialzato è inoltre circondato da un unico balcone esterno sulle facciate a nord ed ovest. A piano seminterrato si trovano un unico ambiente oltre ad un wc ed un altro vano adibito a cucina; l'ingresso è attualmente solo esterno (dato che la scala a chiocciola non è utilizzabile) ed avviene dal giardino della villa, lato nord. La superficie calpestabile al piano rialzato è di 94,00 mq circa; la superficie calpestabile al piano seminterrato è di 52,00 mq circa e la superficie esterna dei balconi è di 34,50 mq circa.

Ai fini della successiva valutazione economica dell'immobile si ha, pertanto, che **la superficie commerciale ragguagliata risulta essere pari a 128,00 mq circa** - ovvero pari a  $94,00\text{mq} + (52,00\text{mq} \times 0,50) + [(25,00\text{mq} \times 0,25 + 9,50\text{mq} \times 0,10)]$  - avendo utilizzato il coefficiente del 50% per la superficie del seminterrato; avendo utilizzato il coefficiente del 30% per la superficie del balcone, direttamente comunicante con i vani principali dell'immobile, fino alla concorrenza della superficie di 25 mq ed il coefficiente del 10% per la superficie eccedente i 25 mq. Il metodo applicato per il suddetto calcolo della superficie

commerciale ragguagliata è quello riportato nell'allegato "C" del D.P.R. 138/98. L'appartamento ha rifiniture di buona qualità, con pavimentazione in ceramica, infissi esterni in alluminio anodizzato, le serrande avvolgibili in legno, pareti rifinite con ducotone, porte interne tamburate in legno essenza mogano, le pareti del bagno sono interamente rivestite con piastrelle fino al soffitto. Il balcone è pavimentato con piastrelle in ceramica, la facciata dell'edificio è realizzata con intonaco per esterni di ottima qualità.

In generale si può affermare che l'appartamento al suo interno si presenta complessivamente in buono stato di manutenzione.

#### **DESTINAZIONE URBANISTICA E CONFORMITÀ A NORME URBANISTICO-EDILIZIE**

La villa entro cui si trova l'appartamento pignorato è stata realizzata in forza della Licenza Edilizia n. 1396 del 30/08/1968.

In data 29/03/1986 con n. prot. 3224 è stata presentata, dall'allora unica proprietaria, istanza per il rilascio di Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85 per difformità al progetto di cui la suddetta licenza edilizia n. 1396/68.

La difformità consiste nella realizzazione di un ulteriore livello posto al piano seminterrato, rispetto a quanto riportato nel progetto allegato alla richiesta di Licenza Edilizia. Il progetto originario del 1968 prevedeva infatti esclusivamente la realizzazione di un fabbricato di soli due livelli fuori terra, al piano rialzato ed al primo piano (cfr. in allegati, progetto di cui sopra del 30/08/1968).

Per il suddetto appartamento pignorato (fg 19, p.lla 408, **sub. 2**) la pratica per il rilascio della Concessione edilizia in sanatoria non è stata completata.

Da quanto appreso dallo scrivente presso L'U.T.C. di Nicolosi invece, per l'appartamento accanto a quello pignorato (fg 19, p.lla 408, **sub. 3**), facente

parte della suddetta villa ma estraneo alla procedura in questione, in data 23/01/2012 è stata rilasciata Concessione edilizia in sanatoria (cfr. in allegati). Pertanto poichè l'appartamento pignorato in questione ha le stesse caratteristiche di quello di cui al sub. 3 (si trovano infatti entrambi al piano rialzato ed al piano seminterrato, oltrechè avere dimensioni simili), l'avvenuto rilascio della concessione edilizia costituisce un precedente per il rilascio della concessione in sanatoria anche per l'appartamento pignorato (sub. 2).

Il sottoscritto ritiene che ai fini del rilascio della Concessione edilizia in sanatoria le spese necessarie al completamento della documentazione (quali conformità a norme igienico sanitarie, pareri per vincoli idrogeologico e paesaggistico, redazione elaborati grafici dello stato di fatto, ecc.) nonchè per il pagamento dell'oblazione e degli oneri concessori (sulla scorta per questi ultimi di quanto pagato per l'appartamento del sub.3, che, come scritto sopra ha superfici simili) si possono forfettariamente indicare in € 4.000,00.

Tali spese saranno decurtate dal valore dell'immobile che sarà calcolato di seguito.

#### **~~DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE~~**

Per la valutazione dell'immobile in questione si è utilizzato il metodo di stima sintetico diretto.

Questo metodo si basa sulla comparazione dell'immobile in oggetto con altri immobili della zona aventi caratteristiche simili a quello da valutare e di cui è noto il valore di mercato.

Al valore così ricavato vengono apportate le necessarie correzioni per adeguarlo alle particolari caratteristiche, specifiche di ogni singolo immobile.

In generale, la stima degli immobili si può fare, oltre che con il metodo sopra descritto, anche con il metodo di stima analitica con capitalizzazione del

reddito netto medio annuo, ricavato dal valore di locazione del dato immobile.

Per l'immobile in questione però, dato che non si può disporre di un dato certo del reddito, ovvero del canone di locazione, poiché l'appartamento al momento del sopralluogo era disabitato, pertanto l'adozione di tale metodo analitico richiederebbe l'esecuzione della stima sintetica del canone di locazione, per cui, di fatto, si tratterebbe di un'ulteriore stima sintetica semplicemente basata su parametri differenti rispetto alla prima.

Per tale ragione nella presente relazione non viene utilizzato il metodo di stima analitica con capitalizzazione del reddito netto annuo e, quindi, il valore di mercato viene determinato con il metodo di stima sintetica.

Il sottoscritto, per determinare il valore dell'immobile, ha effettuato direttamente indagini di mercato comparando altri immobili aventi tipologia simile e caratteristiche equivalenti a quelle dell'immobile oggetto di questa procedura ed inoltre ha assunto informazioni presso operatori del settore immobiliare.

Il sottoscritto pertanto, alla luce delle informazioni assunte, per tutto quanto sopra riportato, tenendo inoltre conto di una riduzione del prezzo di mercato di (15% circa) per l'assenza di garanzia del bene, ritiene che il più probabile ed equo valore unitario di mercato dell'immobile in questione sia di € 1.500,00 al mq di superficie commerciale.

Pertanto, **il valore complessivo dell'Appartamento sito in Nicolosi (CT), via Regina Eleonora D'Aragona n. 16** - *in catasto Fabbricati al foglio 19, particella 408, subalterno 2, Cat. A/2, Classe 5, Consistenza 5 vani, Rendita € 387,34; avente superficie commerciale ragguagliata, così come sopra calcolata, pari a mq 128,00 circa, oltre area esterna indivisa e condominiale* - tenuto conto anche della decurtazione di 4.000,00 € per le spese necessarie al rilascio della concessione edilizia in

sanatoria, è pari a:

(128,00 mq x 1.500,00 €/mq) - 4.000,00 € = € 188.000,00 (Centottantottomila Euro).

Tanto lo scrivente doveva in adempimento dell'incarico ricevuto.

---

Si allegano:

- n. 14 fotografie;
- n. 1 richiesta del sottoscritto C.T.U. di accesso atti presso l'U.T.C. di Nicolosi, prot. n. 8692 del 09/05/2018;
- n.1 Concessione edilizia in Sanatoria relativa all'immobile attiguo all'immobile pignorato in catasto fg 19, p.lla 408, sub. 3;
- n. 1 progetto allegato alla Licenza edilizia n. 1396 del 29/08/1968;
- n. 1 visura storica catastale catasto fabbricati;
- n. 1 planimetria catastale;
- n. 1 elenco subalterni;
- n. 1 elaborato planimetrico;
- n. 1 estratto di mappa catastale;
- n. 1 visura storica catastale catasto terreni;
- n. 1 verbale di sopralluogo;
- n. 1 ricevuta ed avviso di ricevimento racc. A/R per I convocazione;
- n. 1 copia lettera racc. A/R per I convocazione;
- n. 1 Pec per II convocazione con ricevute di accettazione e consegna;
- n. 1 Pec per III convocazione con ricevute di accettazione e consegna;
- n. 1 Pec per invio c.t.u. alle parti con ricevute di accettazione e consegna.

Catania, 5 giugno 2018

Dott. Ing. Vincenzo Scuderi

