

TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N°604/2016

DOBANK S.P.A.
CONTRO
DEBITORE ESECUTATO

G. E. DOTT.SSA MARIA FASCETTO

ESPERTO PER LA STIMA
DOTT. ING. ALBERTO VINCENZO MARLETTA



SOMMARIO

Premessa	- 3 -
Immobili sottoposti a pignoramento	- 9 -
Risposte ai quesiti in mandato	- 10 -
A. Identificazione esatta del bene pignorato	- 10 -
B. Verifica della correttezza dei dati	- 11 -
C. Verifica della proprietà dei beni	- 11 -
D. Accertamento sull'esatta provenienza dei beni	- 11 -
E. Completezza della documentazione prodotta	- 12 -
F. Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli da cancellare alla vendita	- 12 -
G. Identificazione catastale e rispondenza con atto di pignoramento	- 12 -
H. Acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica	- 13 -
I. Conformità urbanistico-edilizia	- 13 -
J. Sanabilità abusi	- 14 -
K. Vincoli locativi	- 15 -
L. Descrizione del bene	- 15 -
M. Determinazione del valore e riduzione	- 17 -
N. Metodologia di vendita - lotti	- 21 -
O. Documentazione fotografica e catastale	- 21 -
P. Bene indiviso	- 21 -
Q. Più beni pignorati in quota	- 21 -
Conclusioni	- 22 -
Allegati	- 22 -



TRIBUNALE DI CATANIA - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione tecnica dell'esperto Ing. Alberto Vincenzo Marletta inerente la causa n°604/2016, promossa da DoBank s.p.a. contro debitore esecutato.

PREMESSA

Con decreto del 10 aprile 2017 del G.E. Dott.ssa Maria Fascetto, il sottoscritto Dott. Ing. Alberto Vincenzo Marletta è stato nominato Esperto per la stima dei beni pignorati della Procedura Esecutiva Immobiliare in oggetto. In data 14 giugno 2017 il sottoscritto si è presentato dinanzi al Cancelliere ed ha formulato il giuramento di rito per la Procedura di cui sopra e gli sono stati posti 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 di trascrizione), 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 del 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 ad un completo accertamento per l'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 (iscrizioni, trascrizioni) 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, 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 autorizzativo, 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) *verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01 , chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003 ,indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. 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 dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

- k) 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);*
- l) elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.), la tipologia e l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*



- m) *determini il valore di mercato di ciascun con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria: 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;*
- n) *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;*
- o) *alleggi 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;*
- p) *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;*
- q) *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'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.

La data d'inizio delle operazioni peritali è stata fissata, convocando il debitore tramite Posta raccomandata A/R e i creditori tramite PEC, in data **12.07.2017** alle **ore 10,00** presso l'immobile sito a **Motta Sant'Anastasia** in via **XX Settembre n.79/81** (Cfr. All. 1 – All. 2 – All. 3). Nel luogo e nell'ora prefissata dell'incontro non si è proceduto all'accesso all'immobile a causa dell'assenza delle parti (Cfr All. 4).

Il secondo sopralluogo è stato fissato in data **04.08.2017** alle **ore 10,00**, convocando il debitore tramite Posta raccomandata A/R e i creditori tramite PEC, presso l'immobile sito a **Motta Sant'Anastasia** in via **XX Settembre n.79/81** (Cfr. All. 5 – All. 6 – All. 7). Nel luogo e nell'ora prefissata dell'incontro non si è proceduto all'accesso all'immobile a causa dell'assenza delle parti (Cfr All. 8). Successivamente, il sottoscritto è riuscito a mettersi in contatto con il debitore



esecutato, fissando il terzo sopralluogo in data **11.09.2017** alle ore **10,30**, convocando il debitore tramite Posta raccomandata A/R e i creditori tramite PEC, presso l'immobile sito a Motta Sant'Anastasia in via XX Settembre n.79/81 (Cfr. All. 9 – All. 10 – All. 11). Nel luogo e nell'ora prefissata dell'incontro si è proceduto all'accesso all'immobile eseguendo diverse fotografie ed i rilievi necessari all'esecuzione del mandato, ed alla fine degli stessi, è stato redatto il relativo verbale di sopralluogo (Cfr. All. 12).

Contemporaneamente e successivamente sono state esperite le ulteriori indagini al fine di espletare compiutamente il mandato conferito dal G.E.. Le risultanze ottenute vengono rassegnate nel presente elaborato, corredate dalla documentazione necessaria.

IMMOBILI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO

Oggetto di pignoramento immobiliare è la proprietà del seguente immobile:

1. **casa per civile abitazione sita a Motta Sant'Anastasia in via XX Settembre n.79/81 ai piani interrato, terreno e primo, riportata nel N.C.E.U. del Comune di Motta Sant'Anastasia al foglio 10, particella 1849.**



RISPOSTE AI QUESITI IN MANDATO

A. IDENTIFICAZIONE ESATTA DEL BENE PIGNORATO

Facendo riferimento agli immobili descritti nel paragrafo precedente, *Immobili Sottoposti a Pignoramento*, di seguito verrà effettuata l'identificazione esatta degli stessi:

immobile: trattasi di un appartamento indipendente sito all'interno di un edificio in via XX Settembre n.79/81, in una zona residenziale ubicata nel centro del Comune di Motta Sant'Anastasia.

DATI CATASTALI

In catasto i beni pignorati sono così identificati (Cfr. All. 14):

IMMOBILE	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
	Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Appartamento		10	1849				A/2	2	6 vani	€ 309,87
Indirizzo	Via XX Settembre n.79/81 piano: S1 – T – 1									

L'immobile risulta di proprietà del debitore per la quota di 1/1.

CONFINI

I confini esatti, emersi dal sopralluogo, sono i seguenti:

- L'immobile confina a Est con la via XX Settembre ed in tutte le altre direzioni con proprietà di altre ditte;

CONFORMITÀ DEI DATI

Analizzando i dati catastali prodotti, si è constatato che **vi sono delle difformità** tra le visure catastali, le planimetrie e lo stato di fatto:

1. nella planimetria catastale il piano terra dell'immobile risulta formato da un unico ambiente, mentre nello stato di fatto lo stesso è formato da tre ambienti consecutivi che occupano l'intera profondità dell'edificio;



2. nella planimetria catastale del piano primo presenta una suddivisione interna diversa rispetto a quella riscontrata in sede di sopralluogo.

B. VERIFICA DELLA CORRETTEZZA DEI DATI

Dopo aver analizzato la documentazione prodotta, si è proceduto a controllare i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, e si è accertato che il pignoramento ha colpito quote spettanti al debitore e che c'è corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione.

C. VERIFICA DELLA PROPRIETÀ DEI BENI

Secondo quanto indicato sull'atto di vendita e sulla relativa nota di trascrizione, alla data di acquisto il debitore acquisisce la proprietà dell'immobile sopra descritto, secondo le seguenti quote di 1/1.

Pertanto, in capo al debitore si ha la proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento, secondo le quote sopradette.

D. ACCERTAMENTO SULL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI

L'immobile è pervenuto al debitore esecutato tramite il seguente atto:

- la piena proprietà dell'immobile, in ragione di 1/1, per atto di compravendita del 26.10.2007, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania il 06.11.2007 ai nn°42918/73609, a favore del debitore esecutato, contro la 


Le quote suddette sono pervenute alla parte alienante tramite atti antecedenti al ventennio precedente al pignoramento.



Dalla documentazione agli atti e da ulteriori accertamenti effettuati dall'esperto, è stata verificata la continuità delle trascrizioni alla data del **pignoramento**.

E. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA

Nella documentazione prodotta non sono state riscontrate mancanze.

F. ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE ALLA VENDITA

Come da Certificazione Notarile Ipotecaria del notaio Daniela Corsaro, presente in fascicolo e aggiornata alla data del 19.09.2016, e come da **ispezioni ipotecarie degli immobili (Cfr. All. 13)** effettuate dallo scrivente presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania in data **01.09.2017**, e riferita al periodo che va dal 01.10.1990 al 31.08.2017, sull'immobile gravano le formalità di seguito elencate.

- **Trascrizione del 15.06.2016**, Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania, repertorio n°7073/2016, iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania il giorno 01.07.2016 al n°25633 del Registro Generale e al n°19678 del Registro Particolare. **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

G. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E RISPONDEZZA CON ATTO DI PIGNORAMENTO

L'immobile oggetto della perizia, come già evidenziato nel paragrafo *Identificazione esatta del bene pignorato*, dalle visure e planimetrie catastali allegare (Cfr. All. 14 – All. 15) è individuato al N.C.E.U. del Comune di Motta Sant'Anastasia con i seguenti dati:



IMMOBILE	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
	Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Appartamento		10	1849				A/2	2	6 vani	€ 309,87
Indirizzo	Via XX Settembre n.79/81 piano: S1 – T – 1									

L'immobile risulta di proprietà del debitore per la quota di 1/1.

Dall'Atto di Pignoramento risulta pignorato il bene nella piena proprietà nell'intero del debitore esecutato. Da visura storica allegata, risulta che l'immobile è, per l'intero, in proprietà del debitore esecutato.

H. ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Considerato che trattasi di fabbricati, non è stato necessario acquisire o aggiornare il certificato di destinazione urbanistica. Ad ogni modo, **l'immobile ricade in zona A2** del Comune di Motta Sant'Anastasia.

I. CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Dalle indagini effettuate prima presso il Catasto e la Conservatoria dei RR. II. di Catania, poi presso l'Archivio Generale e l'Ufficio Tecnico del Comune di Motta Sant'Anastasia, interfacciate con quanto emerso dal sopralluogo, facendo riferimento al paragrafo *Identificazione esatta del bene pignorato*, si evince quanto segue:

- l'edificio comprendente i due immobili è stato realizzato in epoca anteriore al 1967, quindi nella prima metà del secolo scorso;
- il piano primo dell'immobile presenta una distribuzione interna diversa rispetto a quella rappresentata nella planimetria catastale. Per le lavorazioni che hanno apportato tali modifiche non risulta sia mai



stato presentata alcuna comunicazione al Comune di Motta Sant'Anastasia;

- nella planimetria catastale il piano terra dell'immobile risulta formato da un unico ambiente, mentre nello stato di fatto lo stesso è formato da tre ambienti consecutivi che occupano l'intera profondità dell'edificio. Tale difformità è stata realizzando praticando due varchi nelle murature portanti dell'edificio e, contestualmente, un solaio in laterocemento che poggia su una struttura in ferro. Per le lavorazioni che hanno apportato tali modifiche non risulta sia mai stato presentata alcuna comunicazione o sia stato richiesto alcuna concessione al Comune di Motta Sant'Anastasia.

J. SANABILITÀ ABUSI

L'abuso descritto nel secondo punto del paragrafo precedente e riguardante la differenza distribuzione interna dello stato di fatto rispetto alla planimetria catastale è sanabile, infatti bisognerà presentare una **Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA)** al Comune di Motta Sant'Anastasia, pagando la relativa sanzione di circa € 1.000,00. Inoltre, si stimano spese tecniche per la presentazione della stessa per circa € 1.000,00.

L'abuso descritto al terzo punto del paragrafo precedente e riguardante l'allargamento della superficie del piano terra risulta sanabile, ai sensi dell'Art.18 della L.R. 16/16. Infatti, si dovrà provvedere alla presentazione, presso il Comune di Motta Sant'Anastasia, di richiesta di **Permesso di Costruire**, versando i relativi **Oneri di Urbanizzazione e Costi di Costruzione**, previi pareri favorevoli del Genio Civile e della Soprintendenza BB. CC. AA.,



oltre alle necessarie **spese tecniche**. Per tale presentazione si stimano spese totali per circa € 10.000,00.

K. VINCOLI LOCATIVI

In sede di sopralluogo si è verificato che l'immobile al momento era occupato non dal debitore **esecutato** senza regolare contratto di locazione registrato.

L. DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile di cui trattasi è ubicato nel centro del Comune di Motta Sant'Anastasia, molto vicino alla via Vittorio Emanuele ed alla piazza Umberto, quindi al Municipio. La zona nella quale sorge l'immobile è a carattere prevalentemente residenziale e si presenta sufficientemente fornita di servizi primari e secondari.

Ai civici 79 e 81 della via XX Settembre, una traversa della via Vittorio Emanuele, si hanno gli accessi all'immobile di cui trattasi. L'edificio è in struttura a muratura portante con copertura a falde con rivestimento in tegole di tipo coppi e canali. È formato da due elevazioni fuori terra (piano terreno compreso) ed un piano interrato. Dal civico 79 si accede al **piano terra** che è **composto da tre ambienti**, posti in sequenza, che interessano l'intera profondità dell'edificio. Dei tre ambienti solo il due estremi sono dotati di aperture dirette verso l'esterno: il primo con una grande porta in legno e vetro che si affaccia sulla via XX Settembre, mentre la seconda tramite una piccola finestra con grata in ferro che permette l'affaccio su un cortile interno. Dal primo ambiente è possibile, attraverso una porta posta sulla parete Ovest, accedere ad una scala che conduce al **piano interrato**. Quest'ultimo è composto da due ampi vani di forma pressoché rettangolare e posti in



sequenza. Attualmente, il piano terra ed il piano primo sono utilizzati come locali di sgombero.

Dal civico 81 della via XX Settembre, si accede al corpo scala che, a sua volta, consente l'accesso, attraverso una porta in legno posta sulla parete Sud, al primo ambiente del piano terra descritto in precedenza ed alla scala che conduce al **piano primo**.

Varcata la porta d'ingresso del piano primo, si accede ad un ambiente unico che funge da **ingresso, soggiorno e cucina** di forma pressoché regolare. Sulla parete ad Ovest è presente una porta in legno che consente l'accesso ad un **bagno**. Tale ambiente, ancora incompleto ed attualmente utilizzata come locale di sgombero, è di forma rettangolare ed è dotata di affaccio verso l'esterno tramite una finestra posta sulla parete Sud. Dalla cucina è possibile accedere alla **terrazza** del piano grazie ad un'ampia vetrata posta sulla parete Sud. Proprio dalla terrazza si accede alla piccola **lavanderia**, grazie ad una porta situata sulla parete Est della terrazza. Dall'ingresso è possibile accedere alle **due stanze da letto**, una posta a Sud e l'altra ad Est, attraverso due distinte porte in legno. La **prima delle due stanze**, separata dall'ingresso tramite una parete in cartongesso, ha andamento planimetrico ad elle ed è dotata di affaccio verso l'esterno, la summenzionata terrazza, tramite una portafinestra posta sulla parete Ovest. La **seconda stanza**, più grande della prima, è di forma pressoché rettangolare ed è dotata di armadio a muro, di affaccio sulla via XX Settembre, attraverso una portafinestra che conduce su un balconcino, e di **bagno**. Quest'ultimo è dotato di affaccio verso l'esterno, nello specifico tramite una finestra posta nella parete Est.



Nel complesso l'immobile si presenta non in ottime condizioni e necessita di opere di manutenzione.

M. DETERMINAZIONE DEL VALORE E RIDUZIONE

La valutazione dell'immobile viene effettuata adottando il procedimento "Sintetico – Comparativo Diretto", in base al valore di mercato, cioè in base al valore che si sarebbe potuto ottenere in una libera contrattazione per immobili aventi le stesse caratteristiche di quello in oggetto. Tale procedimento consiste nel comparare il bene oggetto di stima ad altri beni aventi simili caratteristiche sia intrinseche che estrinseche, che negli ultimi tempi sono stati oggetto di compravendita. Per il lotto in questione, i valori possono riferirsi a quelli di vendita praticati nell'ambito del Comune di Motta Sant'Anastasia. Di volta in volta si valutano le eventuali maggiorazioni o deprezzamenti da applicare sulla base delle valutazioni oggettive che l'esperto ha rilevato in fase di studio.

Premesso che per il calcolo della *Superficie Commerciale (Sc)* si è fatto riferimento alla norma **UNI 10750**, sono state considerate:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali e la superficie proporzionale degli accessori, calcolata con i seguenti criteri:
 - a) 100% delle superfici calpestabili: nel caso in esame sono pari a circa 125,0 m²;
 - b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti): nel caso in esame sono pari a circa 3,0 m²;



- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali che non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b): nel caso in esame sono pari a circa **12,0 m²**;
- d) le superfici ponderate a uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii, verande e giardini per il computo delle quali devono essere utilizzati dei criteri di ponderazione: nel caso in esame sono presenti un balcone ed una terrazza con superficie da considerarsi al 25% per un totale di circa **3,5 m²**;
- e) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.): nel caso in esame è presente la cantina che va considerata al 25% per un totale di circa **12,5 m²**.

Per quanto detto sopra si hanno le seguenti superfici:

1) IMMOBILE

$$S_c = 125,0 \text{ m}^2 + 3,0 \text{ m}^2 + 12,0 \text{ m}^2 + 3,5 \text{ m}^2 + 12,5 \text{ m}^2 = \text{circa } 156,0 \text{ m}^2$$

Tra gli elementi di valutazione presi a base di riferimento, lo scrivente ha tenuto conto dei valori pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio – Anno 2016 Semestre 2". Considerato che, secondo quanto indicato sul sito [HTTP://WWW.AGENZIAENTRATE.GOV.IT/GEOPOI_OMI/INDEX.PHP](http://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php), l'immobile oggetto di stima è individuato all'interno della zona **B1** microzona **1**, sono stati utilizzati come dati di partenza i valori di seguito riportati:

Codice zona: B1

Microzona: 1

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	720	980	L

Successivamente è stata svolta un'indagine di mercato con gli operatori del settore.

Alla fine dell'indagine è emerso che il valore medio di mercato è pari a circa **900,00 €/m² per case per civile abitazione.** Considerato che tale valore è riferito a immobili nuovi e in stato conservativo normale, questo deve essere aggiornato in base ai coefficienti relativi alle caratteristiche proprie delle unità immobiliari in questione e del contesto in cui sono collocate. Tenendo conto delle caratteristiche *posizionali, funzionali, estetiche e sociali* della zona cittadina in questione, delle caratteristiche *funzionali, estetiche, sociali e di conservazione* dell'edificio di cui fa parte l'immobile, nonché delle caratteristiche *funzionali, estetiche, posizionali, dimensionali e di conservazione* dell'immobile oggetto di stima. Pertanto, si ottengono i coefficienti correttivi riportati di seguito.

Il *coefficiente di zona* tiene conto della *posizione, della funzionalità e delle caratteristiche estetiche* della zona ove sorge l'edificio. In particolar modo nel caso in esame si è tenuto conto del fatto che la zona è sufficientemente fornita di servizi primari e secondari.

Il *coefficiente dell'edificio* tiene conto, in particolare, delle caratteristiche *funzionali, estetiche e di conservazione* dell'edificio che ospita l'immobile oggetto di stima. In particolar modo nel caso in esame si è tenuto conto del fatto che l'edificio si presenta in buone condizioni.

Il *coefficiente dell'alloggio* tiene conto, in particolare, delle caratteristiche *funzionali, estetiche e di conservazione* dell'immobile oggetto di stima. In



particolar modo si è tenuto conto della qualità delle finiture, della manutenzione delle unità e delle esposizioni delle stesse.

Nelle tabelle seguenti si riportano i valori dei coefficienti adottati.

Moltiplicando fra loro tali coefficienti si ottiene il **Coefficiente globale di svalutazione/rivalutazione degli immobili**.

Immobile	Valore assunto
a) Coefficiente complessivo di zona	1,00
b) Coefficiente complessivo dell'edificio	0,95
c) Coefficiente complessivo dell'immobile	0,85
Coefficiente Globale (a x b x c)	0,81

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di 900,00 €/m² per case per civile abitazione, moltiplicando tale valore per il coefficiente correttivo appena ottenuto, si ottiene il valore unitario corretto per l'immobile oggetto di stima:

$$\text{IMMOBILE} \quad 900,00 \text{ €/m}^2 \times 0,81 = 729,00 \text{ €/m}^2$$

Conoscendo la superficie commerciale dell'immobile ed il costo unitario corretto si ottiene il valore dell'immobile:

$$156,0 \text{ m}^2 \times \text{€/m}^2 729,00 = \text{€ } 113.724,00$$

che viene arrotondato ad € 113.700,00 (diconsi euro centotredicimilasettecento/00).

Poiché l'immobile non è esente da vizi, si ritiene di poter ridurre tale valore del 15%:

$$0,85 \times \text{€ } 113.700,00 = \text{€ } 96.645,00$$



N. METODOLOGIA DI VENDITA - LOTTI

Trattandosi di un unico immobile, la vendita avverrà in un unico lotto.

O. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E CATASTALE

Alla presente relazione si allega una completa documentazione fotografica del bene pignorato, le planimetrie e le visure catastali acquisite, i verbali di sopralluogo, le planimetrie redatte dallo scrivente e le ispezioni ipotecarie sugli immobili pignorati.

P. BENE INDIVISO

Il pignoramento interessa l'intera proprietà dell'immobile, interamente in capo al debitore, pertanto non si prendono in considerazione problematiche relative alla divisione delle quote.

Q. PIÙ BENI PIGNORATI IN QUOTA

Il pignoramento interessa l'intera proprietà dell'immobile, interamente in capo al debitore, pertanto non si prendono in considerazione problematiche relative alla divisione delle quote.



CONCLUSIONI

Con la presente perizia lo scrivente ha cercato di fornire al G.E., oltre la stima, tutti gli elementi necessari per la vendita del bene immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Segue scheda riepilogativa dell'immobile:

1) LOTTO 1 – Appartamento sito a Motta Sant'Anastasia

Appartamento sito a **Motta Sant'Anastasia** in **Via XX Settembre n°79/81**

Dati catastali Foglio 10 Part. 1849

Valore stimato € 113.700,00

Valore ridotto per vizi € 96.645,00

Spese per abusi € 12.000,00

Valore definitivo:

€ 84.645,00 (diconsi euro ottantaquattromilaseicentoquaratacinque/00)

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte e nei termini quanto richiesto nel mandato conferitogli, l'esperto rassegna la presente relazione, composta da n°23 pagine e dai seguenti allegati:

ALLEGATI

- All. 1. Comunicazione Inizio operazioni peritali e convocazione sopralluogo
- All. 2. Ricevuta raccomandata A/R inviata al debitore
- All. 3. Ricevuta PEC inviata al creditore procedente
- All. 4. Verbale primo sopralluogo
- All. 5. Convocazione secondo sopralluogo
- All. 6. Ricevuta raccomandata A/R inviata al debitore
- All. 7. Ricevuta PEC inviata al creditore procedente



- All. 8. Verbale secondo sopralluogo
- All. 9. Convocazione terzo sopralluogo
- All. 10. Ricevuta raccomandata A/R inviata al debitore
- All. 11. Ricevuta PEC inviata al creditore procedente
- All. 12. Verbale terzo sopralluogo
- All. 13. Ispezione ipotecaria dell'immobile
- All. 14. Visura storica dell'immobile
- All. 15. Planimetria catastale dell'immobile
- All. 16. Estratto di mappa dell'immobile
- All. 17. Planimetria stato di fatto dell'immobile
- All. 18. Fotografie
- All. 19. Dichiarazione di trasmissione perizia alle parti e relative ricevute di spedizione (Allegata solo all'originale depositata in Tribunale)
- All. 20. Nota spese e specifica competenze tecniche (Allegata solo all'originale depositata in Tribunale)

Catania li 28/09/2017

L'Esperto stimatore

Dott. Ing. Alberto Vincenzo Marletta

