



Perizia
Valutazione di stima di immobili
Procedura R.G. Es. 118/2017
Tribunale di Caltagirone



Valutazione di stima di immobili procedura R.G. Es. 118/2017 Tribunale di Caltagirone
Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Daniela Angelozzi

Premessa

Il sottoscritto Dott. Arch. Aldo Damico, nato a Caltagirone (CT) il 19 Dicembre 1977, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Catania al n°1818, a seguito dell'incarico conferitogli in data 12.04.2018 dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Daniela Angelozzi nella procedura R.G.Es. 118/2017 (Banca Agricola Popolare di Ragusa vs Vincenzino Giuseppe e D'Incontro Rachel) in qualità di esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati siti in Militello in Val di Catania, in cortile Gulinazzo n°11 e in via Gulinello n°37, rispettivamente ai piani primo, secondo e terzo, identificati al catasto urbano al Foglio 31 particella 1874 subalterno 2, e al piano terra al Foglio 31 particella 1874 sub. 3, attesta quanto segue in relazione agli immobili in oggetto al fine di rispondere esaurientemente ai quesiti posti dal Sig. Giudice nel verbale di giuramento dell'esperto.

Ubicazione degli immobili e relativo contesto

Gli immobili oggetto della presente perizia tecnica, sono ubicati nel centro storico della città di Militello in Val di Catania, sulla via Gulinello al civico 37 angolo cortile Gulinazzo. Quest'area è prossima al cuore urbano della città di Militello in Val di Catania. Il quartiere nasce all'inizio del secolo scorso adagiandosi all'orografia del terreno in una zona caratterizzata da un declivio naturale che diventa contestualmente limite urbano. La zona è dotata di piccole attività commerciali e artigianali, ma è altamente prevalente la vocazione residenziale. Sono presenti in zona e con adeguate distanze servizi primari quali scuole, luoghi di culto, ma risultano molto ridotti se non del tutto assenti gli spazi urbani (giardini pubblici, parchi o aree attrezzate) atti alla socializzazione e all'aggregazione per la popolazione residente; da rilevare che la presenza di istituti bancari, farmacie, attività sportive e attività terziarie non distano molto dal fabbricato. La zona non presenta molti spazi per i parcheggi e una viabilità ridotta e difficoltosa, atta a recepire il solo traffico dei residenti.



Localizzazione immobili

Identificazione degli immobili [risposta al quesito n°1 del Sig. Giudice]**Abitazione: Foglio 31 particella 1874 subalterno 2**

L'immobile in esame, sito in cortile Gulinazzo n°11 e pignorato in data 02.08.2017, come da atto di pignoramento Repertorio n.775 trascritto in data 20.09.2017, presso l'ex Conservatoria dei registri immobiliari di Catania al Reg. gen. n.34966 Reg. part. n.26911, censito al N.C.E.U. del Comune di Militello in Val di Catania al Foglio 31, p.lla 1874 sub 2, piano primo, secondo e terzo, Cat. A/3, classe 2, vani 6,5, superficie catastale totale 107 mq e 97 mq escluso aree scoperte, consta in un'abitazione ai piani primo, secondo e terzo, di un fabbricato unifamiliare. L'appartamento, risulta composto da tre vani più cucina, bagni, lavanderia e ripostiglio. Esso si affaccia su due fronti, ed esattamente a sud e ad ovest, con balconi su cortile pubblico denominato "Gulinazzo" dal quale si accede dal civico n°11. A nord confina con la pubblica via Gulinello e ad est con fabbricati altre ditte.

Il sottoscritto può affermare inoltre che, per quanto si è potuto verificare in sede di sopralluogo, lo stato di fatto coincide con i dati emergenti dai certificati in atto, ad esclusione di una leggera difformità di distribuzione interna rispetto alla planimetria catastale che non ne altera la consistenza né il valore.

Garage: Foglio 31 particella 1874 subalterno 3

L'immobile oggetto di procedura, ubicato in via Gulinello n°37 e pignorato in data 02.08.2017, con il medesimo atto di pignoramento sopra citato, censito al N.C.E.U. del Comune di Militello in Val di Catania al Foglio 31, p.lla 1874 sub 3, piano terra, Cat. C/6, Classe 4, Consistenza 45 mq, Superficie catastale 43 mq, posto al piano terra di un piccolo fabbricato multipiano unifamiliare, consta di un vano destinato a garage con ingresso carrabile, un ulteriore vano finestrato collegato al precedente con un piccolo corridoio sul quale si affacciano un bagno e un ripostiglio. L'accesso carrabile è dalla via Gulinello al civico n°37.

Il garage dotato di portone in metallo, risulta all'interno rifinito con finiture civili.

Il sottoscritto CTU può affermare che, in seguito ai rilievi effettuati e alle relative misurazioni, i dati rilevati in sede di sopralluogo coincidono con i dati emergenti dai certificati in atto.

Completezza documentazione di cui all'art.567 c.p.c. [risposta al quesito n°2 del Sig. Giudice]

La documentazione relativa ex art. 567 C.p.c. risulta completa e contenuta nel certificato notarile del 02.08.2017 allegato all'atto di pignoramento, a cura del Notaio Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone (PA). Si conferma la correttezza dei dati riportati sull'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione. Si fa notare che nella certificazione notarile a causa di un mero errore materiale la "via Gulinello" è erroneamente indicata come "via Mulinello".

Proprietà dei beni in capo al debitore [risposta al quesito n°3 del Sig. Giudice]

Il sottoscritto ha effettuato ricerche catastali sull'intero territorio nazionale atte a individuare il patrimonio immobiliare degli esecutati, sig.ri [REDACTED] e la relativa intestazione e/o comproprietà, riscontrando che, oltre agli immobili oggetto di procedura esecutiva, la signora [REDACTED] risulta proprietaria per la quota di 3/54 di altri tre immobili identificati al Fg. 31 del Comune di Militello in Val di Catania, alla particella 1303 subalterni 2, 3 e 4. Trattasi di due abitazioni e un garage di cui si

allega visura catastale (ALLEGATO D) in comproprietà con i signori [REDACTED]

[REDACTED] meglio identificati in visura.

Il signor [REDACTED] invece non risulta proprietario di altri immobili, sebbene all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio risultano altri due omonimi, privi di data di nascita e codice fiscale, i cui beni tuttavia non possono essere attribuiti all'esecutato senza possibilità di verifiche ulteriori.

Provenienza dei beni e continuità della proprietà [risposta ai quesiti nn.4-5 del Sig. Giudice]

Gli immobili oggetto di perizia di proprietà, ognuno per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni, dei signori [REDACTED] entrambi eseguiti, alla data delle operazioni peritali, dalle certificazioni ipotecarie e catastali rilasciate dall'agenzia delle Entrate, relativamente al ventennio anteriore alla data del pignoramento, risultano essere loro pervenuti a mezzo atto pubblico di compravendita del 18/01/2008, rogante Notaio Ruggeri Cannata Andrea con sede in Militello in Val di Catania, dai signori [REDACTED] che ne erano titolari ognuno di 500/1000 della proprietà in seguito alla denuncia di successione per causa di morte del [REDACTED] protocollo n. 467747 della signora [REDACTED] la quale ne possedeva i 4/6, mentre i signori [REDACTED] i restanti 2/6 in parti uguali, ovvero 1/6 ciascuno.

Dalle ricerche effettuate non risultano documentazioni mancanti o che possano ledere la continuità di passaggi dei beni.

Accatastamento degli immobili [risposta al quesito n°6 del Sig. Giudice]

Entrambi gli immobili oggetto di perizia, risultano correttamente accatastati per quanto riguarda destinazione d'uso e consistenza dei piani terra, primo e secondo. Si evidenzia soltanto al piano secondo l'eliminazione del ripostiglio presente in planimetria catastale a favore della superficie della cucina. Nel piano terzo invece sebbene la struttura di chiusura della terrazza lato sud sia precaria, essa dovrebbe risultare come veranda. Si consiglia pertanto l'aggiornamento catastale dell'immobile.

Accertamento iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli [risposta al quesito n°7 del Sig. Giudice]

Sui beni oggetto della presente perizia di stima gravano, alla data degli accertamenti relativamente al ventennio precedente, la seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli da cancellare con il decreto di trasferimento:

1. ISCRIZIONE del 27/11/2009 derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, Registro Particolare 14727 Registro Generale 63491 Notaio Giuliana D'Angelo di Grammichele a favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA, Sede RAGUSA, C. F. 00026870881, contro [REDACTED] quale debitore ipotecario e [REDACTED]

[REDACTED] quale terzo datore d'ipoteca per la quota di 1/2, per capitale di € 130.000, ipoteca € 195.000, durata ventennale.

2. TRASCRIZIONE del 13/01/2016 derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Registro Particolare 802 Registro Generale 1065 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Repertorio 987 del 02/11/2015 a favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA Soc. Coop. Per Azioni, Sede RAGUSA, C. F. 00026870881 e contro [REDACTED]

3. TRASCRIZIONE del 20/09/2017 derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Registro Particolare 26911 Registro Generale 34966 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Repertorio 775 del 02/08/2017 a favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA Soc. Coop. Per Azioni, Sede RAGUSA, C. F. 00026870881 e contro [REDACTED]

Destinazione urbanistica dei beni oggetto di perizia [risposta al quesito n°8 del Sig. Giudice]

In relazione al certificato di destinazione urbanistica n°13173 rilasciato il 18.07.2018 dal Comune di Militello in Val di Catania, Area Servizi Tecnici, Tecnologici ed Ambientali, Servizio Pianificazione e Gestione del Territorio, si certifica che gli immobili oggetto di tale perizia siti rispettivamente in cortile Gulinazzo n°11 e in via Gulinello n°37, e identificati al catasto urbano al Foglio 31 particella 1874 subalterno 2 e 3, per effetto del Piano Regolatore Generale vigente approvato con D.A. del 29/07/2008, ricadono in ZTO "A3 - Centro storico".

Descrizione degli immobili [risposta al quesito n°9 del Sig. Giudice]

L'immobile residenziale sito in Militello in Val di Catania (CT), in cortile Gulinazzo al civico 11, distinto al N.C.E.U. al Foglio 31 particella 1874 subalterno 2, ubicato ai piani 1°, 2° e 3°, Cat. A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, Superficie catastale totale 107 mq, totale escluso aree scoperte 97 mq, rendita € 194,70, consta di un'abitazione unifamiliare distribuita su più piani con superficie complessiva calpestabile di circa 100 mq.

Al piano primo vi sono due vani adibiti a camera da letto, un bagno, e un piccolo disimpegno di distribuzione dal quale si accede all'abitazione, al piano secondo si trovano cucina e salone, un bagno e un ripostiglio, e al piano terzo due terrazze prospicienti una su via Gulinello e l'altra sul cortile Gulinazzo, la seconda delle quali risulta coperta e chiusa lateralmente con struttura precaria in metallo, pannelli coibentati e tavolato ed infissi lignei. Tra le due terrazze, adiacente al corpo scala vi è una lavanderia.

L'appartamento internamente, ai piani primo e secondo si presenta perfettamente rifinito con finiture civili in ogni ambiente, in buono stato di conservazione, al piano terzo invece, in seguito alla precarietà della copertura sono evidenti infiltrazioni di acqua meteorica che interessano sia il muro di confine che i parapetti della terrazza.

Esternamente invece il fabbricato è interessato da un evidente stato di degrado delle facciate e dei ballatoi. Le prime risultano piene di fessurazioni e distacchi di intonaco, in diverse parti non coeso, i ballatoi sono interessati dal distacco del copriferro, degrado delle armature in seguito alle infiltrazioni d'acqua dall'estradosso il quale presenta larghe fessurazioni tra pavimentazione e fasce di chiusura in marmo.

L'immobile posto al piano terra dello stesso corpo di fabbrica, con ingresso dalla pubblica via Gulinello n°37, distinto al N.C.E.U. al Foglio 31 particella 1874 subalterno 3, piano terra, Cat. C/6, Classe 4, Consistenza 45 mq, Superficie catastale 43 mq, rendita € 153,39, superficie calpestabile di circa 45 mq, consiste in due vani collegati tra loro da un corridoio sul quale si affacciano un bagno e un piccolo ripostiglio.

L'interno è rifinito con finiture civili e si presenta in buono stato di conservazione, l'ingresso è dotato di portone in metallo a più ante.

Il fabbricato nel quale sorgono gli immobili confina a nord con la via Gulinello, ad ovest ed a sud con cortile Gulinazzo, e ad est con fabbricati altra ditta, identificati al N.C.E.U. al Fg.31 part.ile 1870, 1871 e 1873.

Conformità tra la descrizione attuale degli immobili e quella del pignoramento [risposta al quesito n°10 del Sig.Giudice]

La descrizione degli immobili riportata sull'Atto di Pignoramento è conforme a quella attuale, e permette l'individuazione univoca degli immobili confermata dall'esattezza dei riferimenti catastali.

Conformità urbanistico-Edilizia [risposta al quesito n.11-12 del Sig. Giudice]

Relativamente al fabbricato ove sono siti gli immobili, da ricerche effettuate presso gli uffici competenti del Comune di Militello in Val di Catania, si è potuto risalire esclusivamente ad un'istanza di sopraelevazione n.2684 presentata il 18.05.1965 dai signori [REDACTED] approvata con n.1217 il 19.06.1965.

Non è stato possibile tuttavia, come da dichiarazione allegata alla presente del Responsabile del Servizio Tecnico Geom. Paolo Tramontana (prot.16067 del 06.09.2018), reperire presso l'archivio delle pratiche edilizie la pratica in oggetto per poter verificare la conformità dello stato di fatto con i grafici presentati.

Si fa presente tuttavia che se la richiesta di sopraelevazione è stata approvata antecedente al 1967, ciò ci consente di considerare regolare urbanisticamente l'intero fabbricato perché in primis non sarebbe stata consentita la sopraelevazione di un fabbricato non regolare ed inoltre perché è stato sicuramente realizzato precedentemente all'obbligo di rilascio di titolo edificatorio.

Dall'osservazione dell'immobile non si evidenziano inoltre interventi che sembrerebbero postumi a tale data.

L'appartamento oggetto di perizia non è fornito di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), come riscontrato effettuando una visura presso il Catasto Energetico Fabbricati della Regione Sicilia. Tale certificazione risulta essere necessaria nel caso specifico di compravendita o di passaggio di proprietà dell'immobile. La certificazione energetica può essere redatta da un professionista iscritto all'albo dei

certificatori energetici della regione di riferimento, o dallo stesso C.T.U. in quanto iscritto all'Albo, dopo un attento auditing energetico sull'edificio. (vedasi ALLEGATO F alla presente).

Non è stato possibile reperire alcuna documentazione amministrativa e tecnica in materia di adeguamento impianti ai sensi del DM 37/2008 per entrambi gli immobili. L'adeguamento dell'impianto elettrico, se necessario, al sopraccitato D.M. non è possibile quantificarlo senza un'opportuna verifica tecnica della consistenza degli impianti esistenti.

Pesi gravanti sugli immobili [risposta al quesito n°13 del Sig. Giudice]

Dagli accertamenti che il C.T.U. ha potuto effettuare i beni pignorati risultano di proprietà dei debitori eseguiti nella quota di ½ ciascuno in comunione dei beni e non si riscontrano pesi gravanti da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione e di manutenzione immobili [risposta al quesito n°14 del Sig. Giudice]

Entrambi gli immobili pignorati fanno parte di un fabbricato unifamiliare, non dotato di parti comuni o condominiali condivise con altre proprietà. Non esistono pertanto spese fisse di gestione o manutenzione quantificate o da quantificare.

Il fabbricato avrebbe bisogno di un intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino di ballatoi e facciate ammalorate, ma la mancata esecuzione di tali lavori in tempi immediati non inficia l'utilizzo degli immobili per cui non vengono quantificati in questa sede, ma se ne è tenuto conto solo in sede di valutazione.

Occupazione dei beni pignorati [risposta al quesito n°15 del Sig. Giudice]

Gli immobili oggetto di perizia risultano occupati dai sig.ri [redacted] entrambi eseguiti, e dal loro nucleo familiare. Non si evince nessuna locazione degli immobili.

Stima e determinazione del valore commerciale dell'immobile e relativi elementi utili alle operazioni di vendita. Valutazione quota di pertinenza debitore eseguito (risposta ai quesiti nn.16-17-19 del Sig. Giudice)

Per gli immobili oggetto di procedura esecutiva la quota di proprietà degli eseguiti è per ciascuno di loro pari ad 1/2, quindi risultano pignorati nella totalità.

Il CTU per tanto procede alla stima degli immobili nella loro interezza

Note metodologiche

Al fine di stimare correttamente un immobile, occorre sottolineare che esistono diversi criteri di stima. Più precisamente: la stima per comparazione dei prezzi di vendita, la stima a costo e la stima per capitalizzazione diretta al reddito.

La presente perizia è tesa a valutare il più probabile valore di mercato degli immobili, seguendo il criterio di **stima per comparazione dei prezzi di vendita**. Tale criterio sembra essere il più confacente al caso specifico dal momento che esso risulta quello più ampiamente diffuso per la valutazione degli immobili ad uso residenziale, ed in particolare per le abitazioni primarie, in quanto si identifica nell'inserimento del bene da stimare in una delle classi formate sulla base di parametri comuni.

Alla formulazione finale del giudizio di cui appresso, concorrono più fattori. In primis le caratteristiche della zona ove insiste il bene, dell'edificio e dell'unità immobiliare analizzate dal sottoscritto in fase di sopralluogo; secondariamente le indagini di mercato, tanto *dirette* quanto *derivanti* da indicatori di mercato forniti dagli osservatori immobiliari (nello specifico sono state utilizzati quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate); infine, la determinazione della superficie commerciale dell'immobile e gli eventuali coefficienti correttivi e di deprezzamento.

Nel caso in esame **la superficie commerciale verrà determinata con metodologia di calcolo corrispondente alla norma UNI 10750**, elaborata dall'UNITER (Organismo di Normazione e Certificazione di Sistemi di Qualità Aziendali Commercio, Turismo e Servizi) e non con la metodologia riportata nell'Allegato C del DPR 23 Marzo 1998 n°138. Tale scelta è scaturita da un duplice fattore: la metodologia elaborata dall'UNITER, viene condivisa dalla maggior parte degli operatori di mercato ed è stata adottata dalle Camere di Commercio per i propri borsini immobiliari ed, inoltre, nel caso specifico dell'immobile in esame, non sono apprezzabili significative differenze nel computo delle superfici omogeneizzate, viste le dimensioni ridotte delle stesse, nel confronto tra le due metodologie.

Indagini di mercato dirette

Per elaborare un'indagine di mercato diretta per la determinazione della stima del più probabile prezzo di vendita dell'immobile in esame, si è fatto riferimento ad agenzie immobiliari operanti sul territorio comunale ove insiste il bene. Sono state pertanto scelte due tipologie di agenzie: due immesse in una rete in franchising nazionale e una indipendente ed operante su un mercato esclusivamente locale. Ciò ha consentito di interpolare i dati derivanti da una esperienza più solida maturata all'interno di un brand commerciale operante su scala nazionale e confrontarli con i dati offerti da agenzie immobiliari locali, di minor rilievo, ma pur sempre con buone percentuali di vendita.

Entrambe le tipologie di agenzie hanno peraltro fornito indicazioni di prezzo simili basandosi su più parametri specifici: l'anno di costruzione dell'immobile, la superficie e la sua ubicazione, la tipologia di finiture, la dotazione di regolari certificazioni degli impianti e la dotazione di certificazione energetica, oltre la presenza di pertinenze per posti auto. In relazione alla superficie e all'ubicazione hanno confermato quella che oramai risulta essere una tendenza immobiliare dei centri abitati ad alta densità o, comunque, delle città di medie e grandi dimensioni: la maggiore appetibilità degli immobili di dimensioni ridotte, oscillanti tra gli 80 e i 100 mq, rispetto ad immobili di metratura superiore.

Sulla base di questi parametri, si sono ottenuti i seguenti risultati per ciascun immobile:

La forbice indicativa del prezzo di vendita di un immobile assimilabile per tipologia, anno di costruzione, finiture, localizzazione e stato di conservazione, a quello in esame, oscilla tra € 650,00 ed € 850,00 al metro quadro, con un valore medio di € 750,00, per quanto riguarda l'appartamento e tra € 200,00 ed € 400,00 al metro quadro, con un valore medio di € 300,00, per il garage.

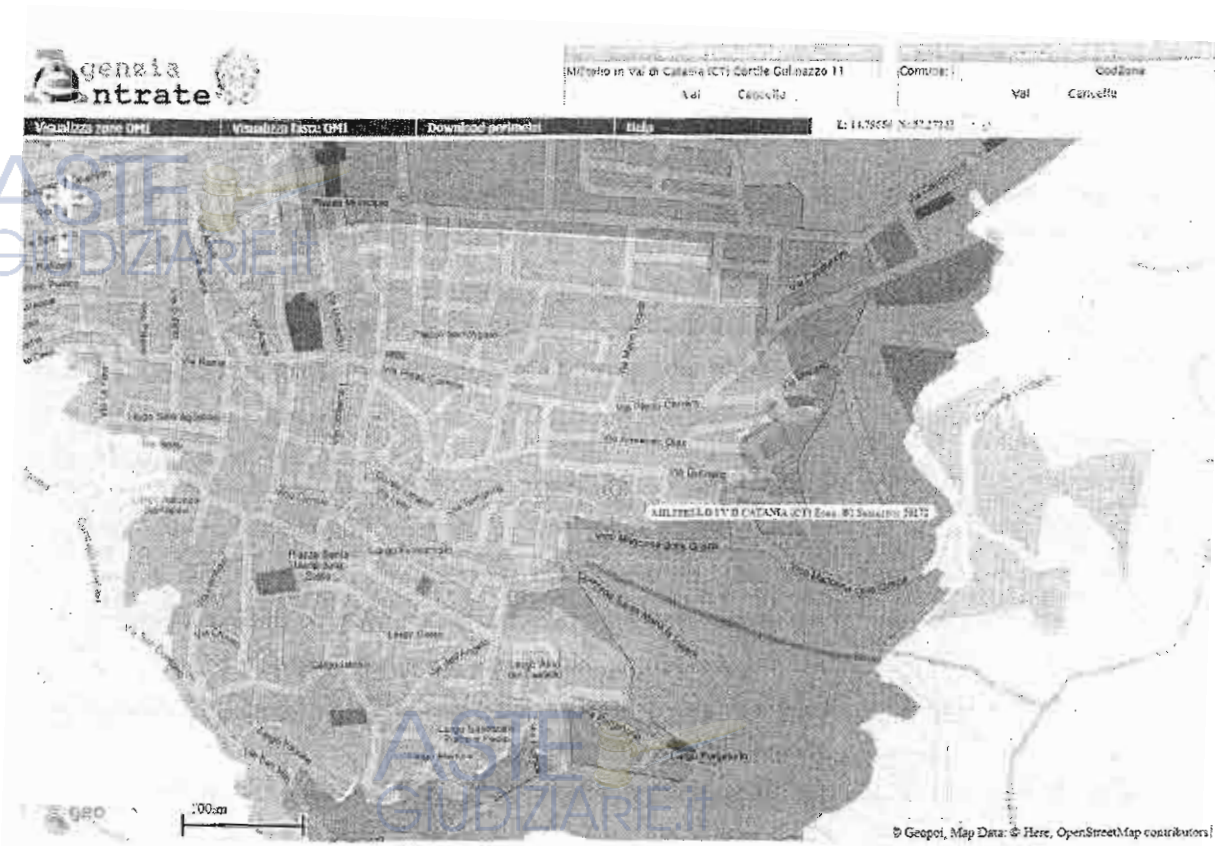
Indagini di mercato indirette

Come indicato nelle note metodologiche, le indagini di mercato indirette sono state effettuate tramite gli indicatori dell'O.M.I.

Si è proceduto, primariamente, alla determinazione della zona OMI in cui ricadono gli immobili in esame.

E' opportuno precisare a tal punto che i perimetri delle zone omogenee di mercato dell'Osservatorio del

Mercato Immobiliare sono dei confini di aree territoriali omogenee di un territorio comunale nelle quali si registra uniformità di condizioni economiche, socio-ambientali e di mercato ed alle quali sono riferiti gli intervalli delle quotazioni immobiliari pubblicate con cadenza semestrale. Gli immobili oggetto di questa perizia, siti in via Gulinello n.37 e in cortile Gulinazzo n.11, nel comune di Militello in Val di Catania, ricadono in zona B1, microzona 1, come si evince dall' immagine seguente:



Sulla base di tale dato, si è quindi proceduto alla verifica del prezzo secondo le quotazioni immobiliari OMI della zona, sottolineando che i dati disponibili sul sito e nelle sedi proprie dell'Agenzia delle Entrate, al momento della stesura della presente perizia, sono aggiornati al 2° semestre del 2017, con il seguente risultato:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: MILITELLO I V D CATANIA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenze



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	450	670	L	1,5	2,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	300	450	L	1,1	1,6	L
Autonnesse	NORMALE	240	360	L	1	1,5	L
Box	NORMALE	360	540	L	1,5	2,2	L

Calcolo della superficie commerciale

La norma UNI 10750, stabilisce che il calcolo della superficie commerciale scaturisce dalla sommatoria delle superfici coperte calpestabili, comprensive delle quote occupate dai muri interni e perimetrali (questi ultimi computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm e, quelli in comunione, nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore di 25 cm), e delle superfici omogeneizzate delle pertinenze esclusive di ornamento (terrazze, balconi ecc.) e accessorie (cantine, soffitte ecc.).

Nel nostro caso, vengono di seguito riportate le dimensioni misurate in fase di sopralluogo dallo scrivente e il calcolo delle superfici omogeneizzate delle pertinenze presenti, considerando la superficie della scala in proiezione una singola volta.

- Foglio 31 particella 1874 subalterno 2 (appartamento)

A	B	C	D	E	F	G	H
Appartamento m ²	Pertinenze di ornamento m ²	% di omogeneizz	Pertinenze di Omogeneizz. m ² (BxC)	Pertinenze accessorie m ²	% di omogeneizz.	Pertinenze di omogeneizz m ² (ExF)	Superficie commerciale (A+D+G)
133	63,50	25	15,87	////	50	////	149*

* arrotondamento per eccesso

- Foglio 31 particella 1874 subalterno 3 (garage): 59,65 mq ≈ 60 mq commerciali.

Calcolo del valore normale

Il valore normale è determinato dal prodotto fra la superficie in mq dell'immobile, e il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'OMI e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile, relativi in particolare al taglio, al livello del piano e alle categorie catastali.

Il valore normale degli immobili residenziali è dato da:

$$\text{Valore Normale} = \text{Valore normale unitario} * \text{Superficie (mq)}$$

Valutazione di stima di immobili procedura R.G. Es. 118/2017 Tribunale di Catagirone
Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Daniela Angelozzi

di cui:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val. OMI min} + (\text{Val. OMI max} - \text{Val. OMI min}) * K$$

Dove K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio Superficie) e K2 (livello di Piano) ed è calcolato sulla base delle seguente formula:

$$K = (k1 + 3*k2)/4$$

Quindi nel caso di specie, l'immobile identificato al **Fg. 31 part.IIIa 1874 sub 2** può essere assimilato alla seconda categoria residenziale, così come suggeriscono anche i dati catastali, con valori minimi e massimi per la zona B1 pari a 300,00 €/mq e 450,00 €/mq e, considerando che l'immobile si sviluppa su tre piani per cui scegliendo un valore di K2 intermedio, con il seguente coefficiente K:

$$K = (0,5+3*0,5)/4 = 0,5$$

$$\text{Valore normale unitario} = \text{€ } 300,00 + (\text{€ } 450,00 - \text{€ } 300,00) * 0,5 = 375,00 \text{ €/mq}$$

- **Foglio 31 particella 1874 subalterno 3 (garage)**

Per il garage, considerando che esso è regolarmente pavimentato con pareti e soffitto a finiture civili, si può assumere come valore normale il valore massimo tra quelli indicati dall'Osservatorio Immobiliare, quindi:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val. OMI max} = 540,00 \text{ €/mq}$$

Coefficienti correttivi e di deprezzamento

In relazione agli immobili in esame i coefficienti correttivi utilizzati al fine di 'correggere' la stima vengono limitati alla vetustà, alla qualità e allo stato degli immobili. Le differenze di panoramicità, di areazione e di luminosità tra i vari piani sono stati già considerati nel calcolo del valore normale.

iano) ed

ilato alla
minimi e
iluppa sue civili, si
mobiliare,i vengono
zione e di

edificio nuovo				
lusso	1,10	-	-	-
signorile	1,05	-	-	-
medio	1,00	-	-	-
popolare	0,90	-	-	-
ultrapopolare	-	-	-	-
edificio recentissimo				
lusso	0,95	0,90	0,85	-
signorile	0,90	0,85	0,80	-
medio	0,85	0,80	0,75	-
popolare	0,80	0,75	0,70	-
ultrapopolare	-	-	-	-
10-20 anni				
lusso	0,90	0,85	0,80	-
signorile	0,85	0,80	0,75	-
medio	0,80	0,75	0,70	-
popolare	0,75	0,70	0,65	-
ultrapopolare	-	-	-	-
21-40 anni				
lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
medio	0,75	0,70	0,65	0,55
popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
ultrapopolare	-	-	-	-
41-60 anni				
lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
medio	0,70	0,65	0,60	0,50
popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
ultrapopolare	-	-	-	-
oltre 60 anni				
lusso	0,75	0,70	0,65	0,55
signorile	0,70	0,65	0,60	0,50
medio	0,65	0,60	0,55	0,45
popolare	0,60	0,55	0,50	0,40
ultrapopolare	0,55	0,50	0,45	0,35

1. **Appartamento:** Valutando l'età dell'immobile, accatastato nell'ottobre 1976 sebbene ristrutturato all'interno, le finiture civili, e considerato lo stato di conservazione ottimo degli interni ma mediocre per gli esterni, possiamo considerare un coefficiente medio di correzione pari a 0,70. Inoltre la presenza di pavimentazione in marmo delle camere da letto e del salone, quella di due climatizzatori, e il rivestimento in pietra delle pareti della terrazza lato nord, contribuiscono a dare un valore aggiunto all'immobile che si può quantificare in un 10%.

$$\text{Valore normale corretto} = (0,70 * 375,00) + 10\% = \text{€/mq } 288,75 \approx \text{€/mq } 290,00$$

2. **Garage:** Per quanto riguarda i garage i coefficienti da considerare variano a seconda della possibilità di parcheggio in zona su suolo pubblico, secondo la tabella seguente:

Coefficienti per box auto			
Zone dove è impossibile il parcheggio su suolo pubblico	Fuoriterrra		Interrato
	Min 1,60	Max 1,80	Min 1,40 Max 1,50
Zone ad alta difficoltà di parcheggio su suolo pubblico	Fuoriterrra		Interrato
	Min 1,30	Max 1,60	Min 1,00 Max 1,25
Zone con facile possibilità di parcheggio su suolo pubblico	Fuoriterrra		Interrato
	Min 0,75	Max 1,00	Min 0,75 Max 0,90
N.B. I valori min e max variano a seconda della facilità di manovra, della maggiore rarità di parcheggio in zona, ecc.			

Nel caso di specie, il garage si trova in una località con buona possibilità di parcheggio su suolo pubblico, al piano terra, con discreta facilità di manovra, data la larghezza della strada su cui si affaccia, quindi si può assumere un coefficiente pari a 0,85.

$$\text{Valore normale corretto} = 0,85 * 540,00 = \text{€/mq } 459,00 \approx \text{€/mq } 460,00$$

Conclusioni

Per quanto sin qui esposto e relazionato il sottoscritto esprime il parere che, prendendo in considerazione i valori ottenuti attraverso le indagini dirette e indirette, assumendo un valore medio al fine di ridurre lo scostamento, ai beni in esame possano essere attribuiti seguenti valori:

- **Foglio 31 particella 1874 subalterno 2 (appartamento)**

Indagini Dirette: €/mq 750,00

Indagini indirette: €/mq 290,00

Valore di Mercato al mq = 520,00 €/mq

$$(\text{€ } 520,00 \times 149 \text{ m}^2) = \text{€ } 77.480,00 \approx \text{€ } 77.500,00$$

- **Foglio 31 particella 1874 subalterno 3 (garage)**

Indagini Dirette: €/mq 300,00

Indagini indirette: €/mq 460,00

Valore di Mercato al mq = € 380,00 €/mq

$$(\text{€ } 380,00 \times 60 \text{ m}^2) = \text{€ } 22.800,00 \approx \text{€ } 23.000,00$$

Il fine di un eventuale cartello di pubblicità immobiliare, si possono così sintetizzare le note caratteristiche dei singoli immobili in oggetto:

- **Foglio 31 particella 1874 subalterno 2 (abitazione)**

Abitazione su più piani in fabbricato unifamiliare non ascensorato, sito nel centro storico del Comune di Militello in Val di Catania, piano primo, secondo e terzo, superficie utile abitabile complessiva di circa mq 100,00 più ampi balconi e due terrazze, 4 vani più accessori (catastalmente 6,5 vani). Urbanisticamente regolare. Fabbricato edificato negli anni Sessanta, finiture civili e ristrutturato recentemente internamente, stato di conservazione discreto. Classe energetica E.

- **Foglio 31 particella 1874 subalterno 3 (garage)**

Garage sito nel centro storico del Comune di Militello in Val di Catania, al piano terra di un fabbricato residenziale unifamiliare, in zona a valenza residenziale, superficie utile di circa mq 45, composto da un vano con accesso carrabile, un vano finestrato, bagno e ripostiglio. Regolare urbanisticamente. Fabbricato edificato negli anni Sessanta, buono stato di conservazione, finiture civili.

Accertamento formalità, vincoli o oneri sugli immobili [risposta al quesito n°18 del Sig. Giudice]

Sui beni oggetto della presente perizia di stima, alla data degli accertamenti, esistono le formalità (iscrizioni e trascrizioni) pregiudizievoli elencate nella risposta al quesito n°7 del Sig. Giudice. E come

specificato meglio nella risposta ai quesiti nn.13-14 del Sig. Giudice sui beni non gravano pesi o oneri di natura condominiale. Non esistono vincoli sugli immobili od oneri di diversa natura.

Previsione di vendita in lotti e piano di vendita (risposta al quesito n°20 del Sig. Giudice)

Gli immobili pignorati sono sicuramente vendibili in singoli lotti, trattandosi di unità immobiliari autonome, tuttavia è opportuno precisare che la vendita congiunta sicuramente rende più appetibile al mercato l'appartamento che privo di garage risulterebbe meno interessante.

Documentazione fotografica e planimetrie catastali [risposta al quesito n.21 del Sig. Giudice]

Si veda i relativi sussidi:

“Allegato D. Documentazione Catastale ed Ipotecarla”;

“Allegato E - Documentazione fotografica”.

Profilo energetico dell'edificio e classe di riferimento [risposta al quesito n°22 del Sig. Giudice]

Da ricerche effettuate dal sottoscritto presso il Catasto Energetico dei Fabbricati, del quale si allega visura, non risultano Attestati di Prestazione Energetica per l'appartamento oggetto di procedura esecutiva. Il box auto non è soggetto a certificazione energetica

Lo stesso CTU si presta a redigere tale certificazione e di allegarla, con relativo deposito presso il Catasto Energetico Fabbricati della Regione Sicilia alla presente perizia.

Grammichele (CT), 10 Settembre 2018



ALLEGATI

Elenco allegati in coda alla presente perizia di stima:

Allegato A. Comunicazione al debitore e al creditore accesso all'immobile;

Allegato B. Verbale delle operazioni peritali;

Elenco allegati a sussidio alla presente perizia di stima:

Allegato C. Documentazione Urbanistica;

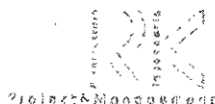
Allegato D. Documentazione catastale ed Ispezioni ipotecarie;

Allegato E. Documentazione fotografica;

Allegato F. Attestato di Prestazione Energetica.



Allegato A. Comunicazione al debitore e al creditore accesso all'immobile e relative copia di Ricevuta postale e p.e.c. di trasmissione alle parti:



Dott. Arch. Aldo Damico

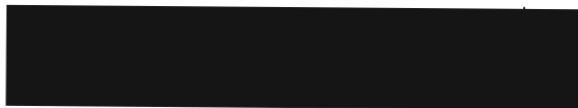
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Alla Cortese Attenzione:

dell'Avvocato Rocco Bennardo,
tramite PEC;

del Sig. [REDACTED]
della Sig.ra [REDACTED]



OGGETTO: Data sopralluogo per redazione perizia di stima.
Esecuzione Immobiliare n° 118/2017 R.G.Es. Del Tribunale di Caltagirone.

In relazione all'esecuzione immobiliare n° 118/2017 R.G.Es. del Tribunale di Caltagirone, il sottoscritto CTU comunica che il giorno **NOVE** del mese di **LUGLIO** c.a., alle ore 11.30, presso gli immobili oggetto di pignoramento, siti rispettivamente in Cortile Gulinazzo n°11 nel comune di Scordia (CT), e in via Mulinello n°37 a seguire, si eseguiranno i sopralluoghi e relativi rilievi grafici e fotografici. Avranno quindi inizio le operazioni peritali. Tali operazioni si potranno protrarre fino alle ore 15.30.

A tal fine si invitano le parti a prendere parte al sopralluogo a predisporre eventuale ulteriore documentazione in loro possesso.

Si invita inoltre la parte esecutata a far sì che si possa avere libero accesso a tutti i locali oggetto di esecuzione e a predisporre i luoghi per un rilievo metrico e fotografico che sarà allegato agli atti peritali.

Ringraziando le parti per la cortese attenzione e disponibilità, il sottoscritto è lieto di porgere i propri Saluti.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Arch. Aldo Damico

Corso Vittorio Emanuele n° 54 95042 Grammichele (CT) tel/fax 0933941916
aldodamico@aerrekappa.it aldo.damico@archiworldpec.it
www.aerrekappa.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valutazione di stima di immobili procedura R.G. Es. 118/2017 Tribunale di Caltagirone
Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Daniela Angefozzi

Posteitaliane
Kit Raccomandata 1 - Ed. 11/07

ASTE GIUDIZIARIE.it
raccomandata 1

05027561900-2



CARTA COPIATIVA - VERIFICARE LA LEGGIBILITÀ DEI DATI RIPORTATI

EDICIONE RIVALE D.R.G. 2004/01

Comunicazione di dati personali

Mod. C4200A - EP (89) - S.I. 1) - Form. Parte 2/3

Mittente Destinatario

Il Cliente dichiara di conoscere e di accettare le Condizioni Generali di Contratto riportate per esteso sul retro della copla, per l'invio del presente modulo, esplicito e disponibile in forma integrale nell'Ufficio Postale nonché pubblicata sul sito internet.

Data: 04/07/2018 Firma per esteso del mittente

Al servizio per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 cod. civ., il Cliente accetta esplicitamente il servizio ART. 11 RECLAMI E RISTORI, ART. 12 OBBLIGHI DEL CLIENTE.

Data: 04/07/2018 Firma per esteso del mittente

OGGETTO E CARATTERISTICHE DEL SERVIZIO ART. 14 MODIFICHE

COPIA PER IL MITTENTE

Da "aldo.damico@archiworldpec.it" <aldo.damico@archiworldpec.it>

A "rocco.bennardo@cert.ordineavvocaticaltagirone.it" <rocco.bennardo@cert.ordineavvocaticaltagirone.it>

Data mercoledì 4 luglio 2018 - 16:08

Proc. Esec. 118/2017 Tribunale di Caltagirone, inizio operazioni peritali e sopralluogo immobili.

Buongiorno,
in allegato si trasmette quando in oggetto.
Cordiali saluti.

Dott. Arch. Aldo Damico

Allegato(i)

Comunicazione data sopralluogo e rilievo immobili.pdf (311 Kb)

Da "posta-certificata@pec.aruba.it" <posta-certificata@pec.aruba.it>

A "aldo.damico@archiworldpec.it" <aldo.damico@archiworldpec.it>

Data mercoledì 4 luglio 2018 - 16:08

ACCETTAZIONE: Proc. Esec. 118/2017 Tribunale di Caltagirone, inizio operazioni peritali e sopralluogo immobili.

Ricevuta di accettazione

Il giorno 04/07/2018 alle ore 16:08:36 (+0200) il messaggio "Proc. Esec. 118/2017 Tribunale di Caltagirone, inizio operazioni peritali e sopralluogo immobili." proveniente da "aldo.damico@archiworldpec.it" ed indirizzato a: rocco.bennardo@cert.ordineavvocaticaltagirone.it ("posta certificata")

Il messaggio è stato accettato dal sistema ed inoltrato.

Identificativo messaggio: opec286.20180704160836.10103.07.1.62@pec.aruba.it

Allegato(i)

dati-cert.xml (874 bytes)

smime.p7s (7 Kb)

Valutazione di stima di immobili procedura R.G. Es. 118/2017 Tribunale di Caltagirone
Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Daniela Angelozzi

Da "Posta Certificata Legalmail" <posta-certificata@legalmail.it>
A "aldo.damico@archiworldpec.it" <aldo.damico@archiworldpec.it>
Data mercoledì 4 luglio 2018 - 16:08



CONSEGNA: Proc. Esec. 118/2017 Tribunale di Caltagirone, inizio operazioni peritali e sopralluogo immobili.

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 04/07/2018 alle ore 16:08:37 (+0200) il messaggio "Proc. Esec. 118/2017 Tribunale di Caltagirone, inizio operazioni peritali e sopralluogo immobili." proveniente da "aldo.damico@archiworldpec.it" ed indirizzato a "rocco.bennardo@cert.ordineavvocaticaltagirone.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

Identificativo messaggio: opec286.20180704160836.10103.07.1.62@pec.aruba.it

Delivery receipt

The message "Proc. Esec. 118/2017 Tribunale di Caltagirone, inizio operazioni peritali e sopralluogo immobili." sent by "aldo.damico@archiworldpec.it", on 04/07/2018 at 16:08:37 (+0200) and addressed to "rocco.bennardo@cert.ordineavvocaticaltagirone.it", was delivered by the certified email system.

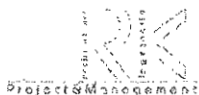
As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please keep it as certificate of delivery to the specified mailbox.

Message ID: opec286.20180704160836.10103.07.1.62@pec.aruba.it

Allegato(i)

postacert.eml (429 Kb)
dati-cert.xml (1 Kb)
smime.p7s (7 Kb)

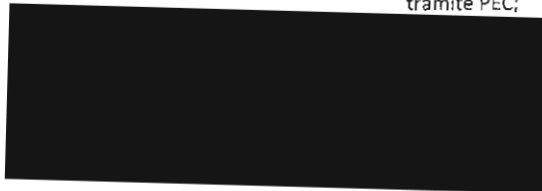




Dott. Arch. Aldo Damico



Alla Cortese Attenzione:
dell'Avvocato Rocco Bennardo,
tramite PEC;



OGGETTO: Sopralluogo per redazione perizia di stima, con eventuale accesso forzoso.
Esecuzione Immobiliare n°118/2017 R.G.Es. Del Tribunale di Caltagirone.

In relazione all'esecuzione immobiliare n°118/2017 R.G.Es. del Tribunale di Caltagirone, il sottoscritto CTU comunica che il giorno SEI del mese di AGOSTO c.a., alle ore 9.30, presso gli immobili oggetto di pignoramento, siti rispettivamente in Cortile Gulinazzo n°11 nel comune di Scordia (CT) e in via Mulinello n°37 a seguire, si eseguiranno i sopralluoghi e relativi rilievi grafici e fotografici. Si darà seguito alle operazioni peritali. Tali operazioni si potranno protrarre fino alle ore 13.30.

A tal fine si invitano le parti a prendere parte al sopralluogo a predisporre eventuale ulteriore documentazione in loro possesso.

Si invita inoltre la parte eseguita a far sì che si possa avere libero accesso a tutti i locali oggetto di esecuzione e a predisporre i luoghi per un rilievo metrico e fotografico che sarà allegato agli atti peritali.

In relazione al suddetto sopralluogo, si fa presente che come fissato e comunicato tramite precedente lettera Raccomandata, in data 09.07.2018 lo scrivente è intervenuto sui luoghi in oggetto trovandoli chiusi, come verificatosi anche in giorni successivi. Inoltre, lo scrivente ha lasciato in tale occasione regolare comunicazione del proprio passaggio e attesa davanti gli immobili con gentile richiesta di contatto nel più breve tempo possibile, ciò purtroppo non è avvenuto.

Alla luce di ciò, sono costretto ad operare mio malgrado secondo le disposizioni dettate dall'Autorità Giudiziaria, e quindi procedere con un eventuale accesso forzoso coordinandomi con le Forze dell'Ordine, con l'aggravio di spese e una spiacevole perdita di tempo per chi interviene.

Certo della Vostra più ampia disponibilità, attendo eventuali Vostre notizie, tramite i contatti a piè di pagina, ricordo che il termine ultimo per la presentazione della stima immobiliare da parte del sottoscritto è il DIECI Agosto c.a., per cui tale sopralluogo è improrogabile.

Ringraziando le parti per la cortese attenzione e disponibilità, il sottoscritto è lieto di porgere i propri Saluti.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Arch. Aldo Damico



Valutazione di stima di immobili procedura R.G. Es. 118/2017 Tribunale di Caltagirone
Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Daniela Angelozzi

Allegato B. Verbale delle operazioni peritali

In data 06.08.2018 presso il luogo oggetto di
perizia per la Proc. Esecutiva n° 118/2017 R.G. Es.
del Tribunale di Caltagirone, ha avuto luogo
l'accesso alla unità immobiliare, ad opere
e parte accessoria è stato il Sig. [REDACTED]

Proprietario ed Esecutario, identificato a mezzo
documento d'identità n° [REDACTED], rilasciato
dal Comune [REDACTED]

[REDACTED] in corso di validità.

Il sopralluogo ha avuto un regolare e
corretto svolgimento, si è proceduto con un
rilievo fotografico e un rilievo metrico a
campione. Nonché un rilievo metro nelle
parti dei luoghi e degli impianti e delle
strutture. Il sopralluogo ha avuto inizio alle
ore 9,40 e ha concluso alle ore 12,35.

Giulio V. 06.08.2018

IL CONFERMATO
[REDACTED]

IL PROPRIETARIO/ESECUTARIO
[REDACTED]

La presente Perizia di Stima, relativa alla proc. Esecutiva n°118/2017, si compone di n°21
(ventuno) pagine, compresa la presente.

Grammichele (CT), 10 Settembre 2018

