



## TRIBUNALE DI CATANIA



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA PROC N.309\_2019 - R.Ge.Es.Imm.



Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Mangiameli Nelly Gaia



*C.T.U.*  
*dott. ing. Franca Iofrida*  
*Via A.Gioeni 2, 95018 Riposto (CT)*  
*Tel/fax 095/932471- 3477137117 mail: franca.iofrida@ingpec.eu*



PREMESSA: IL MANDATO .....	4
2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI – VERBALE DEL SOPRALLUOGO .....	8
3. DESCRIZIONE DEI BENI .....	9
3.1 Identificazione del bene (punto “a”Ordinanza) .....	9
3.2 Verifica della correttezza dei dati riportati nell’atto di pignoramento ...	10
3.3 Verifica della titolarità del bene (punto “c”Ordinanza) .....	10
3.4 Provenienza, e continuità delle trascrizioni (punto “d” Ordinanza).....	10
3.5 Documentazione prodotta relativa all’ immobile (punto “e”Ordinanza).11	
3.6 Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli (punto “f”Ordinanza).....	11
3.7 Dati e documentazioni catastali e verifica di conformità dei beni (punto “g”Ordinanza) .....	12
3.8 Destinazione urbanistica del bene (punto “h”Ordinanza) .....	13
3.9 Conformità alle norme urbanistiche ed edilizie (punto “i”Ordinanza).....	13
3.10 Verifica di eventuale domanda in sanatoria (punto “j”Ordinanza).....	14
3.11 Disponibilità del bene -occupato, locato, libero (punto “k”Ordinanza) .14	
4. Elenco ed individuazione dei beni (punto “l”ordinanza).....	14
I beni, sottoposti al procedimento esecutivo interessato dalla presente relazione di stima, sono ubicati nel Comune di Riposto (CT) frazione Torre Archirafi. ....	14
4.1 Immobile A - Appartamento su due livelli destinato a civile abitazione facente parte di un piccolo complesso edilizio sul mare con discesa privata. .....	14
4.2 Immobile B -- Garage al piano semicantinato S1, con accesso da Via delle Rose 10 s.n.....	16
5. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI (punto “m”Ordinanza).....	16

C.T.U.  
dott. ing. Franca Iofrida  
Via A.Gioeni 2, 95018 Riposto (CT)  
Tel/fax 095/932471 mail: franca.iofrida@ingpec.eu



5.1 Stima dell' unità immobiliare A- Immobile A Appartamento su due livelli destinato a civile abitazione facente parte di un piccolo complesso edilizio sul mare con discesa privata .....	17
5.2 Stima Immobile B – Garage al piano semicantinato S1, con accesso da Via delle Rose n.10.....	19
6.0 Metodologia di vendita – Lotti.....	21
7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (punto “o”Ordinanza).....	22
8. VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PERTINENZA(punto “P”Ordinanza).....	28
9. VERIFICA DEI BENI PIGNORATI IN QUOTA (punto “Q”Ordinanza).....	29



*C.T.U.*  
*dott. ing. Franca Iofrida*  
*Via A.Gioeni 2, 95018 Riposto (CT)*  
*Tel/fax 095/932471 mail: franca.iofrida@ingpec.eu*



## PREMESSA: IL MANDATO

Il Giudice per le Esecuzioni, Dott.ssa Mangiameli in data 11/09/202 nominava la scrivente dott. ing. Franca Iofrida, quale C.T.U. nel procedimento esecutivo n. 309/2019 promosso da UniCredit S.p.A., con sede legale e direzione generale in Milano, piazza Gae Aulenti n.° 3- Tower A., in persona del legale rappresentante pro tempore – iscritta al Registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza- Lodi, con cod. fisc. e p.iva n.° 00348170101, banca iscritta all’Albo delle banche e capogruppo del gruppo bancario UniCredit, iscritta all’albo dei gruppi bancari al n.° 2008.1, e per essa, quale mandataria per la gestione dei crediti, giusta procura del 6 giugno 2016, rep. 35.945 racc. 2542727, a rogito dott. Angelo Busani, notaio in Milano, doBank S.p.A., in persona del legale rappresentate pro tempore, con sede legale in Verona, Piazzetta Monte n. 1, cod. fisc. e registrazione al Registro delle Imprese di Verona n.° 00390840239, partita IVA n° 02659940239, iscritta al n. 5252 nel Registro delle Banche, rappresentata dall’avv. Giovanni Cultrera.

La scrivente, dopo aver prestato giuramento ha poi avuto necessità di richiedere diverse proroghe per varie motivazioni al fine di poter depositare la relazione che segue:

- 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 relative note), 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*

C.T.U.

dott. ing. Franca Iofrida

Via A.Gioeni 2, 95018 Riposto (CT)

Tel/fax 095/932471 mail: franca.iofrida@ingpec.eu

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 dell/i beni/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

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

**f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (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 provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene, provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

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

C.T.U.

dott. ing. Franca Iofrida

Via A.Gioeni 2, 95018 Riposto (CT)

Tel/fax 095/932471 mail: franca.iofrida@ingpec.eu

*i) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;*

*j) 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<sup>a</sup> 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,*

C.T.U.

dott. ing. Franca Iofrida

Via A.Gioeni 2, 95018 Riposto (CT)

Tel/fax 095/932471 mail: franca.iofrida@ingpec.eu



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 trovano, 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, 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 ciascun immobile** 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) allegghi 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;

C.T.U.

dott. ing. Franca Iofrida

Via A.Gioeni 2, 95018 Riposto (CT)

Tel/fax 095/932471 mail: [franca.iofrida@ingpec.eu](mailto:franca.iofrida@ingpec.eu)

*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'apporzionamento 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.*

## 2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI – VERBALE DEL SOPRALLUOGO

A seguito di comunicazione a mezzo raccomandata a/r, inviata in data 10/12/2020 alla ditta esecutata ed a mezzo pec all'avvocato dei creditori procedenti, il C.T.U. dava avviso che in data 22/12/2020 sarebbero iniziate le operazioni peritali sui luoghi oggetto del procedimento.

Poco tempo prima del giorno convenuto per l'accesso, la scrivente, riceveva comunicazione da parte dell'esecutata, la quale informava che, considerato che l'immobile risultava locato a delle persone anziane, con patologie, chiedeva di procrastinare l'inizio delle operazioni peritali.

C.T.U.

dott. ing. Franca Iofrida

Via A.Gioeni 2, 95018 Riposto (CT)

Tel/fax 095/932471 mail: [franca.iofrida@ingpec.eu](mailto:franca.iofrida@ingpec.eu)



La scrivente, per quanto sopra, procedeva ad inoltrare istanza di proroga, di sessanta giorni e, alla scadenza della stessa, riceveva nuova richiesta di differimento del sopralluogo ad altra data strettamente correlata al miglioramento dell'infezione coronavirus in atto, in quanto la patologia a carico del suo assistito lo richiedeva, lper quanto prima la scrivente inoltrava istanza per ulteriore proroga di 120 giorni.

Il giorno 09/07/2021 a mezzo raccomandata a/r, inviata all'esecutato ed al conduttore dell'immobile ed a mezzo pec all'avvocato dei creditori procedenti, il C.T.U. dava avviso che in data 19/07/2021 sarebbero iniziate le operazioni peritali sui luoghi oggetto del procedimento e, a quella data è stato possibile accedere all'immobile per espletare l'incarico ricevuto.

La scrivente ha provveduto a consegnare il prestampato "Avvertenze per il debitore" e ne ha illustrato il contenuto ed ha effettuato una accurata ricognizione dei luoghi, scattando diverse fotografie, rilevato misurazioni planimetriche e volumetriche redatto il verbale di sopralluogo (allegato 1).

Alla data prefissata, per quanto concerne il compendio immobiliare, ha ultimato le operazioni di rilievo sui luoghi.

In data 16/12/2020 e 20/07/2021 , ha eseguito attraverso il sito dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio e Conservatoria dei RR.II. della Provincia di Catania, piattaforma SISTER, le visure meccanizzate dei dati catastali relativamente agli immobili, ha scaricato le planimetrie catastali (allegati 2-3) ed infine ha effettuato le ispezioni ipotecarie ( allegato 4).

In data 22/07/2021, presentava, al Comune di Riposto (CT) una richiesta di accesso agli atti al fine di verificare la conformità urbanistica inerente i beni pignorati. (Allegati 5) e il 31/08/2021 poteva ritirare le copie al fine di poter completare il mandato assegnato.

### 3. DESCRIZIONE DEI BENI

#### 3.1 Identificazione del bene (punto "a" Ordinanza)

C.T.U.

dott. ing. Franca Iofrida

Via A.Gioeni 2, 95018 Riposto (CT)

Tel/fax 095/932471 mail: franca.iofrida@ingpec.eu

Il sopralluogo effettuato ha consentito di accertare l'esatta ubicazione dei beni oggetto del procedimento in esame nell'ambito del contesto urbano sul quale insistono. Sono state valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di analoghi beni ubicati nella zona, le consistenze planivolumetriche e le principali tecniche costruttive e di finitura. Sono state svolte indagini di carattere tecnico – economico e di mercato, compresi gli opportuni accertamenti presso gli uffici tecnici competenti, allo scopo di raccogliere tutti gli elementi utili alla determinazione del più probabile prezzo di mercato attribuibile agli immobili in trattazione.

Il bene, sottoposto al procedimento esecutivo interessato dalla presente relazione di stima, è ubicato nel Comune di Riposto (CT), così come indicato nel pignoramento immobiliare:

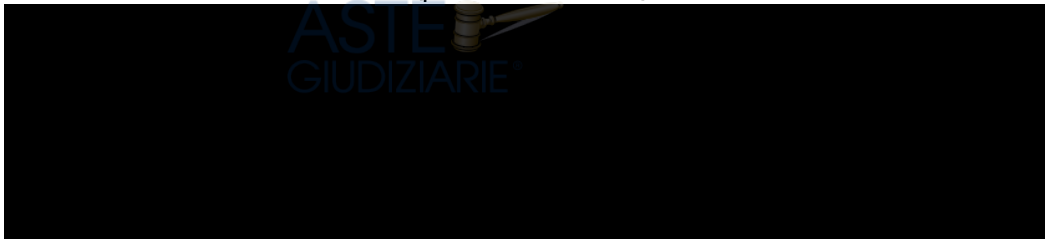
- A – Appartamento su due livelli in complesso residenziale sul mare, sita in Riposto (Ct) fraz. Torre Archirafi, in proprietà della ditta eseguita al 100%;
- B – Garage sito al piano seminterrato del complesso residenziale, in proprietà della ditta eseguita al 100%;

Le unità di cui sopra, sono raggiungibili da Catania attraverso sia la statale s.s. 114 e autostrada A18 Messina Catania all'uscita di Giarre.

### 3.2 Verifica della correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento (punto "b" Ordinanza)

L'atto di pignoramento è corretto per tutti gli immobili in elenco ed identifica in maniera corretta il compendio pignorato.

### 3.3 Verifica della titolarità del bene (punto "c" Ordinanza)



### 3.4 Provenienza, e continuità delle trascrizioni (punto "d" Ordinanza)

*C.T.U.*  
*dott. ing. Franca Iofrida*  
*Via A.Gioeni 2, 95018 Riposto (CT)*  
*Tel/fax 095/932471 mail: franca.iofrida@ingpec.eu*





### 3.5 Documentazione prodotta relativa all' immobile (punto "e" Ordinanza)

Da quanto accertato presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio e Conservatoria dei RR.II. della Provincia di Catania relativamente ai beni in questione la documentazione prodotta dal creditore precedente risulta completa.

### 3.6 Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli (punto "f" Ordinanza)

Esaminati i titoli di provenienza e i registri del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania facenti stato al giorno 20/07/2021 per trascrizioni e iscrizioni e la relazione ipocatastale in atti si accerta quanto segue:

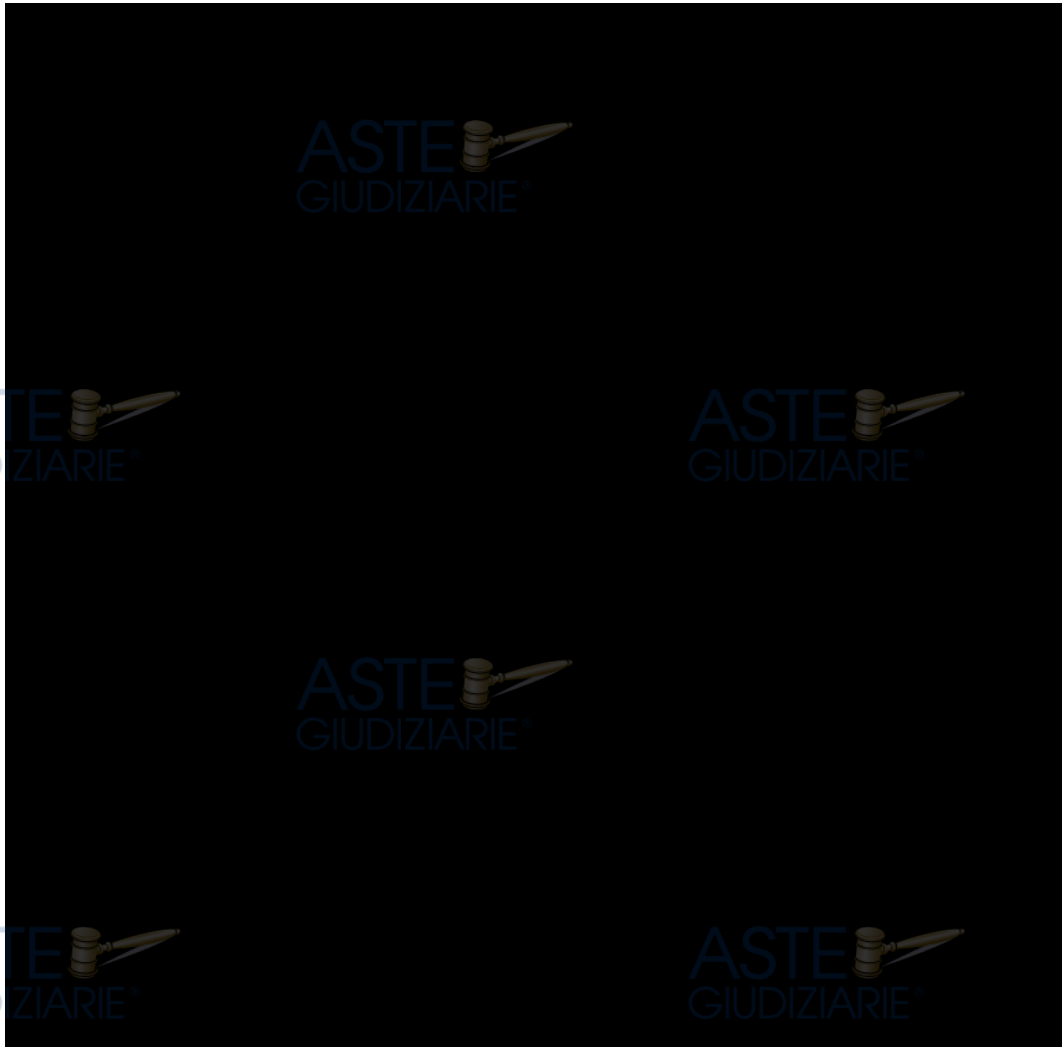
*C.T.U.*

*dott. ing. Franca Iofrida*

*Via A.Gioeni 2, 95018 Riposto (CT)*

*Tel/fax 095/932471 mail: franca.iofrida@ingpec.eu*





### 3.7 Dati e documentazioni catastali e verifica di conformità dei beni (punto "g" Ordinanza)

I beni, sottoposti al procedimento esecutivo interessato dalla presente relazione di stima, sono ubicati nel Comune di Riposto (CT), così come indicato nel pignoramento immobiliare:

- A. Intera e piena proprietà di un appartamento su due livelli, sito in un piccolo complesso residenziale sul mare con discesa a mare, ubicato nel Comune di Riposto (CT), Fraz. Torre Archirafi, Via delle Rose 10, piano T-1- int. 2, censito al N.C.E.U. al foglio 6, Part. 527, sub.3, Cat. A/3 (Abitazione di tipo economico), Cl.3, vani catastali 3,5, rendita catastale € 177,14;

*C.T.U.*  
*dott. ing. Franca Iofrida*  
*Via A.Gioeni 2, 95018 Riposto (CT)*  
*Tel/fax 095/932471 franca.iofrida@ingpec.eu*



- B. Intera e piena proprietà dell'unità immobiliare categoria C/6 (Garage), Via delle Rose 10, piano S/1, censito al N.C.E.U. al fg. 6 part. 527 sub 10, Cat. C/6, mq 22, rendita catastale € 97,71;

### 3.8 Destinazione urbanistica del bene (punto "h" Ordinanza)

I beni oggetto della presente procedura hanno sempre avuto sin dalla loro costruzione la destinazione urbanistica rilevabile oggi negli atti.

Il piano semicantinato è destinato a garage, il piano terra ed il primo a civile abitazione

### 3.9 Conformità alle norme urbanistiche ed edilizie (punto "i" Ordinanza)

A seguito di accesso agli atti depositati presso il Comune di Riposto (Allegato 5), la scrivente ha potuto verificare che:

Gli immobili sono stati edificati in conformità alle Concessioni Edilizia pratica n° 800611 rilasciata in data 03/04/1981, Concessione Edilizia in Variante pratica n° 800612 del 01/07/1983, Concessione Edilizia in Variante pratica n° 800614 del 21/06/1986 e Concessione Edilizia in Variante n° 800616 del 06/09/1988,

Per le unità immobiliari in oggetto è stata depositata una richiesta in data 29/01/1994 prot. 019671 finalizzata all'ottenimento del Certificato di Agibilità;

Tale certificato, alla data odierna, non risulta emesso dal Comune di Riposto.

#### Verifica della corrispondenza dei luoghi.

**Unità immobiliare A** – Appartamento su due livelli destinato a civile abitazione facente parte di un piccolo complesso edilizio sul mare con discesa e spiaggia privata ;

La distribuzione interna è conforme alla planimetria catastale tranne una finestra dell'unico bagno che non risulta inserita ma presente nel progetto approvato.

**Unità immobiliare B** – Garage posto al piano semicantinato

La distribuzione interna dell'unità immobiliare, è conforme alla planimetria catastale .

L'accesso avviene tramite una saracinesca in acciaio da una scivola pavimentata con autobloccanti in cemento ed è dotato di finestra interna.

**C.T.U.**

*dott. ing. Franca Iofrida*

*Via A.Gioeni 2, 95018 Riposto (CT)*

*Tel/fax 095/932471 franca.iofrida@ingpec.eu*



### 3.10 Verifica di eventuale domanda in sanatoria (punto "j" Ordinanza)

Non risulta presentata alcuna domanda di sanatoria.

### 3.11 Disponibilità del bene - occupato, locato, libero (punto "k" Ordinanza)

I beni immobili oggetto della presente procedura risultano abitati stabilmente dalla famiglia di un conduttore dotato di regolare contratto d'affitto.

## 4. Elenco ed individuazione dei beni (punto "l" ordinanza)

I beni, sottoposti al procedimento esecutivo interessato dalla presente relazione di stima, sono ubicati nel Comune di Riposto (CT) frazione Torre Archirafi.

**Immobile A** - Appartamento su due livelli destinato a civile abitazione facente parte di un piccolo complesso edilizio sul mare con discesa privata;

**Immobile B** - Un locale posto a piano seminterrato destinato a garage;

Entrambe le unità immobiliari appartengono al medesimo complesso edilizio di appartamenti in villetta a due elevazioni fuori terra con locali semicantinati di proprietà.

Sono ubicati nella frazione marinara di Torre Archirafi del Comune di Riposto a prevalente destinazione residenziale/turistica. Il corpo di fabbrica cui entrambe le unità immobiliari appartengono è stato ultimato nel 1986 e le costruzioni sono state realizzate con struttura portante in cemento armato, solai laterocementizi e coperture a falda con tegole.

### 4.1 Immobile A - Appartamento su due livelli destinato a civile abitazione facente parte di un piccolo complesso edilizio sul mare con discesa privata.

L'ingresso all'appartamento, con esposizione sud - sud/est, avviene da un cancello sulla pubblica via che si apre su un vialetto pavimentato condominiale da cui si diparte il corridoio di accesso pedonale dell'abitazione che approda in un terrazzino pertinenziale dove attraverso un infisso metallico dotato di persiana metallica si accede all'immobile.

Le condizioni, per quanto attiene le murature, gli intonaci, la pittura ed i rivestimenti interni ed esterni, appaiono relativamente nuove e molto ben tenute, gli

*C.T.U.*

*dott. ing. Franca Iofrida*

*Via A.Gioeni 2, 95018 Riposto (CT)*

*Tel/fax 095/932471 franca.iofrida@ingpec.eu*



ambienti, sia al piano terra che al primo piano, presentano geometria regolare e sono coerentemente dimensionati alle loro effettive funzioni e risultano pavimentati a tappeto con gres porcellanato di uguale colore e dimensioni

Il collegamento tra i piani è garantito da una comoda scala a chiocciola e, i serramenti sono in metallo monovetro dotati di avvolgibili non isolati.

L'immobile non risulta dotato di impianto termico autonomo, sono tuttavia presenti degli split a pompa di calore. Gli altri impianti sebbene perfettamente funzionanti vanno adeguati alle nuove norme.

Completano l'immobile, un comodo terrazzino antistante l'ingresso ed un balcone al primo piano con esposizione a sud e, l'altezza, mediamente uguale per entrambi i piani è pari 3.00 metri;

L'immobile infine usufruisce, all'interno del complesso presso il quale è ubicato di un comodo accesso a mare.

La superficie commerciale complessiva del predetto immobile, calcolata con riferimento alla norma **UNI 10750** è pari a **62,46 m<sup>2</sup>**.

- 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:

- 100% delle superfici calpestabili
- 100% delle superfici pareti divisorie interne
- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali che non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b);

(α) 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 attraverso dei coefficienti di riduzione;

La superficie commerciale risulta così suddivisa:

PIANO TERRA		
Ingresso-Soggiorno	m <sup>2</sup>	20,18
Angolo cottura	m <sup>2</sup>	2,64

**C.T.U.**

*dott. ing. Franca Iofrida*

*Via A.Gioeni 2, 95018 Riposto (CT)*

*Tel/fax 095/932471 franca.iofrida@ingpec.eu*



Ripostiglio	m <sup>2</sup>	2,30
<b>1° PIANO</b>		
Corridoio	m <sup>2</sup>	2.42
Bagno	m <sup>2</sup>	2.80
Camera letto_1	m <sup>2</sup>	9,02
Camera letto_2	m <sup>2</sup>	9.01
b) superficie pareti interne (100%)	m <sup>2</sup>	3.00
superficie pareti esterne 10% a+b	m <sup>2</sup>	5.14
c) totale superficie balconi (4.72 al 25%)	m <sup>2</sup>	1.25
d) totale superfici terrazzino e corridoio ingresso (15,65 al 30%)	m <sup>2</sup>	4.70
<b>Sommano complessivamente</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>62.46</b>

**4.2 Immobile B — Garage al piano semicantinato S1, con accesso da Via delle Rose  
10 s.n.**

Ambiente unico	mq	21.85
----------------	----	-------

16

**5. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI (punto  
“m”Ordinanza)**

Il tipo di stima adottato è quello denominato per valori tipici, procedimento di estimo urbano che, partendo dal massimo valore di mercato riscontrato, porta a definire il valore effettivo del bene in esame in funzione di coefficienti che definiscono le caratteristiche del bene:

- 1) *Caratteristiche posizionali estrinseche* (qualificazione infrastrutturale ed ambientale del territorio sul quale insiste il bene);
- 2) *Caratteristiche posizionali intrinseche* (caratteristiche di luminosità, esposizione, soleggiamento, panoramicità del bene);
- 3) *Caratteristiche tecnologiche* (grado di finitura dell'immobile);
- 4) *Caratteristiche d'uso* (grado di conservazione del bene);
- 5) *Caratteristiche produttive* (fattori che determinano la capacità dell'immobile di produrre reddito: regime di esenzione fiscale; sfitti; inesigibilità etc)

**C.T.U.**

*dott. ing. Franca Iofrida*

*Via A.Gioeni 2, 95018 Riposto (CT)*

*Tel/fax 095/932471 franca.iofrida@ingpec.eu*



Essendo questo un procedimento per punti di merito lo si utilizzerà verificandone il valore con altro procedimento di stima, quello del più probabile valore di capitalizzazione, in quanto il valore di capitalizzazione deriva da un prezzo di mercato, rappresentato dal reddito di un determinato bene e da un numero (saggio di capitalizzazione) che serve a tradurre in capitale quel prezzo.

La stima si otterrà come valore medio tra due metodi:

- Stima Sintetica o a valutazione a mq. di superficie;
- Stima Analitica a capitalizzazione di reddito;

Di seguito si procede alla valutazione economica delle varie unità immobiliari descritte nel capitolo precedente.

### 5.1 Stima dell' unità immobiliare A- **Immobile A** Appartamento su due livelli destinato a civile abitazione facente parte di un piccolo complesso edilizio sul mare con discesa privata

I valori unitari di mercato di seguito esposti, tratti dall'OMI (osservatorio del mercato immobiliare), sono compresi tra €/mq 840,00 ed €/mq 1250,00, in questo caso viene preso come riferimento 1250,00 €/mq il valore maggiore, ritenendolo, da confronto e rilievi sulle compravendite locali, il valore più attendibile.

**Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2**

Provincia: CATANIA

Comune: RIPOSTO

Fascia/zona: Suburbana/TORRE ARCHIRAFI ED AREE LIMITROFE: OLMO CALANNA

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore (€/mq) Mercato		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	840	1250	L	2,9	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	970	L	2,2	3,3	L
Autorimesse	NORMALE	480	720	L	1,9	2,8	L
Box	NORMALE	670	980	L	2,8	3,9	L
Ville e Villini	NORMALE	1050	1550	L	3,6	5,4	L

**C.T.U.**

*dott. ing. Franca Iofrida*

Via A.Gioeni 2, 95018 Riposto (CT)

Tel/fax 095/932471 franca.iofrida@ingpec.eu

Superficie immobiliare	mq	Costo /mq	Totale
Area immobile	62.46	€ 1250.00 *	€ 78.075,00

Su tale valore si applica il coefficiente moltiplicatore determinato dai seguenti fattori

Vetustà dell'immobile	L'immobile è inserito in un complesso edilizio residenziale, di recente costruzione.	1.10
Stato di manutenzione e conservazione	L'unità immobiliare versa in in buono stato di manutenzione e conservazione.	1.10
Funzionalità e localizzazione	L'unità risulta inserita in buona posizione ed oltre alla possibilità di usufruire di un comodo accesso trovasi altresì inserita non lontano dal centro cittadino e quindi in prossimità alle principale infrastrutture viarie e ferroviarie esistenti ed usufruisce di discesa privata a mare	1.20
Caratteristiche intrinseche e tecnologiche	L'unità è ben esposta e ben illuminata ed aerata, Impianti da verificare	1.00
<b>Totale coeff. <math>\Sigma k/n</math></b>		<b>1.10</b>

Pertanto si determina il seguente valore:

$$V_m = V_{max} \times k = € 78.075,00 \times 1.10 = € 85.882,50$$

#### *Procedimento per valore di capitalizzazione*

Dalla tabella sopra esposta, si rilevano valori unitari di locazione, compresi tra €/mq mese 2.9 ed €/mq mese 4.3 , ma si ritiene che per la zona a vocazione turistica in cui è ubicato l'immobile e per le sue caratteristiche, si possa assumere un valore di calcolo non inferiore a €/mq mese 7,50.

Quale parametro verrà usata la superficie ragguagliata che è la seguente:

Superficie commerciale	m <sup>2</sup>	62,46
------------------------	----------------	-------

Il valore del canone mensile determinato è:  $S_u \times r_m/mq = 62.46 \times € 7,50 = € 468,45$

Che si traduce nel reddito annuo lordo complessivo:  $R_l = R_m \times 12 = € 468,45 \times 12 = €$

5.621,40

**C.T.U.**

*dott. ing. Franca Iofrida*

Via A.Gioeni 2, 95018 Riposto (CT)

Tel/fax 095/932471 franca.iofrida@ingpec.eu



A queste si apportano le seguenti detrazioni:

Detrazioni al reddito annuo lordo pari al 10% (spese varie: assicurazioni, perpetuità, amministrazione, manutenzione, sfitti ed inesigibilità):

€ 5.621,40 – 10% = € 5.059,26 e, in base ad indagini eseguite, è possibile fissare il saggio di capitalizzazione nella misura del 4.00 %:  $5.049,26 : 0.04 = € 126.231,50$

Considerando detrazioni del 5% per opere varie di manutenzione ordinaria si ottiene il seguente valore :  $€ 126.231,50 - 5\% = € 119.919,92$

Mediando i valori ottenuti ( stima valori sintetica + valori per capitalizzazione)	
$(85.882,50 + 119.919,92)/2 =$	<b>€ 102.901,76</b>

Dall'importo sopra determinato vanno detratti i costi per la regolarizzazione delle difformità presenti e più precisamente:

- Per l'inserimento della finestra del bagno non riportata nella planimetria catastale, vanno detratti i costi per la variazione catastale DOCFA. che la sottoscritta, ritiene di stimare in € **550,00** per la DOCFA;
- Richiesta dell'agibilità tramite SCA che viene stimata in € 1.500,00 oneri comunali inclusi
- Per quanto sopra il valore dell'immobile "A" viene così rideterminato:

Valore ottenuto come da stima valori sintetica + valori per capitalizzazione)	
$(85.882,50 + 119.919,92)/2 =$	<b>€ 102.901,76</b>
<b>detrazione per assenza di garanzia per vizi del bene venduto pari al 15 %</b>	<b>€ 15.435,26</b>
A detrarre costi per regolarizzazione difformità	<b>€ 2.050,00</b>
A Detrarre costi condominiali da saldare	<b>€ 894,40</b>
<b>Valore 1/1</b>	<b>€ 84.522,10</b>
<b>Totale</b>	<b>€ 65.246,12</b>

### 5.2 Stima Immobile B — Garage al piano semicantinato S1, con accesso da Via delle Rose n.10.

I valori unitari di mercato di seguito esposti, tratti dall'OMI (osservatorio del mercato immobiliare), sono compresi tra €/mq 670,00 e €/mq 980,00 e, dato le caratteristiche e la zona di ubicazione si ritiene di considerare il valore massimo e non il

*C.T.U.*  
*dott. ing. Franca Iofrida*  
*Via A.Gioeni 2, 95018 Riposto (CT)*  
*Tel/fax 095/932471 franca.iofrida@ingpec.eu*

mediato

Su tale valore si applica il coefficiente moltiplicatore determinato dai seguenti fattori

Caratteristiche estrinseche	Alte : l'immobile risulta essere collocato in una area residenziale e collegata alle infrastrutture viarie, e dotata dei relativi standard urbanistici	1.10
Caratteristiche intrinseche	Buone : ben areato con presenza di apertura sull'esterno	1.00
Caratteristiche tecnologiche	Alto: inserito in zona ad alta vocazione turistica	1.20
Caratteristiche d'uso	Alto: l'immobile si presenta in buono stato di conservazione	1.10
<b>Totale coeff. <math>\sum k/n</math>)</b>		<b>1.10</b>

<b>Superficie complessiva del piano cantinato ragguagliata</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>21.85</b>
--	----------------------	--------------

Pertanto si determina il seguente valore:

$$V_m = V_{max} \times k \times m_q = 980,00 \times 1.10 \times 21.85 = \text{€ } 23.554,30$$

#### *Procedimento per valore di capitalizzazione*

Dalla tabella sopra esposta, si rilevano valori unitari di locazione, compresi tra €/mq mese 2,80 ed €/mq mese 3,90, e, dato le caratteristiche e la zona di ubicazione, si ritiene di considerare il valore massimo e non il mediato

Quale parametro verrà usata la superficie ragguagliata che è la seguente:

<b>Superficie commerciale</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>21,85</b>
-------------------------------	----------------------	--------------

Pertanto il valore del canone mensile determinato è:  $S_u \times r_m/m_q = 21,85 \times \text{€ } 3,00 = \text{€ } 85,21$

Che si traduce nel reddito annuo lordo complessivo:  $R_l = R_m \times 12 = \text{€ } 85,21 \times 12 = \text{€ } 1.022,58$ .

A queste si apportano le seguenti detrazioni:

Detrazioni al reddito annuo lordo pari al 10% (spese varie: assicurazioni, perpetuità, amministrazione, manutenzione, sfitti ed inesigibilità):  $\text{€ } 1.022,58 - 10\% = \text{€ } 920,32$

**C.T.U.**

*dott. ing. Franca Iofrida*

*Via A.Gioeni 2, 95018 Riposto (CT)*

*Tel/fax 095/932471 franca.iofrida@ingpec.eu*

e, in base ad indagini eseguite, è possibile fissare il saggio di capitalizzazione nella misura del 4,00 %:

$$€ 920,32: 0.04 = € 23.008,05$$

Considerando detrazioni del 5% per opere varie di manutenzione ordinaria si ottiene il seguente valore : € 76.515,83 – 5% = € 72.880.42

Mediando i valori ottenuti ( stima valori sintetica + valori per capitalizzazione)	
$(€ 23.554,30 + € 23.008,05) / 2$	€ 23.281,17

Per quanto sopra il valore dell'immobile "B" viene così rideterminato:

Valore ottenuto come da stima valori sintetica + valori per capitalizzazione)	
$(€ 23.554,30 + € 23.008,05) / 2$	€ 23.281,17
detrazione per assenza di garanzia per vizi del bene venduto pari al 15 %	€ 3.492.18
Valore in quota 1/1	Totale € 19.789.00

## 6.0 Metodologia di vendita - Lotti

Anche se le unità immobiliari sono due, il lotto di vendita dovrà necessariamente essere unico perché di fatto il garage, di pertinenza dell'appartamento, costituisce valore aggiunto all'appartamento per l'ubicazione ad alta vocazione turistica.

LOTTO\_1\_Riposto\_fraz. Torre Archirafi\_ Appartamento su due livelli destinato a civile abitazione e garage, facenti parte di un piccolo complesso edilizio sul mare con discesa privata.

$$\text{Valore} = € 84.5221,10 + € 19.789,00 = € 104.311,10$$

Il Valore totale stimato è pari a € 104.311.10 €

**A base d'asta € 104.300,00(centoquattromila trecento/00)**

## 7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (punto "o" Ordinanza)

**Immobile A-** Appartamento su due livelli destinato a civile abitazione facente parte di un piccolo complesso edilizio sul mare con discesa privata



Foto 1 – Foto aerea

C.T.U.  
dott. ing. Franca Iofrida  
Via A.Gioeni 2, 95018 Riposto (CT)  
Tel/fax 095/932471 franca.iofrida@ingpec.eu





Foto 2/3 – Prospetto principale

PIANO TERRA



Foto n° 4 – Piano Terra - ingresso soggiorno

C.T.U.

dott. ing. Franca Iofrida

Via A.Gioeni 2, 95018 Riposto (CT)

Tel/fax 095/932471 franca.iofrida@ingpec.eu





Foto n° 5 – Cucina



Foto n° 6 – Ripostiglio

1° PIANO



Foto n° 7 - Camera

C.T.U.

dott. ing. Franca Iofrida

Via A.Gioeni 2, 95018 Riposto (CT)

Tel/fax 095/932471 franca.iofrida@ingpec.eu







Foto n° 8 – Camera

25

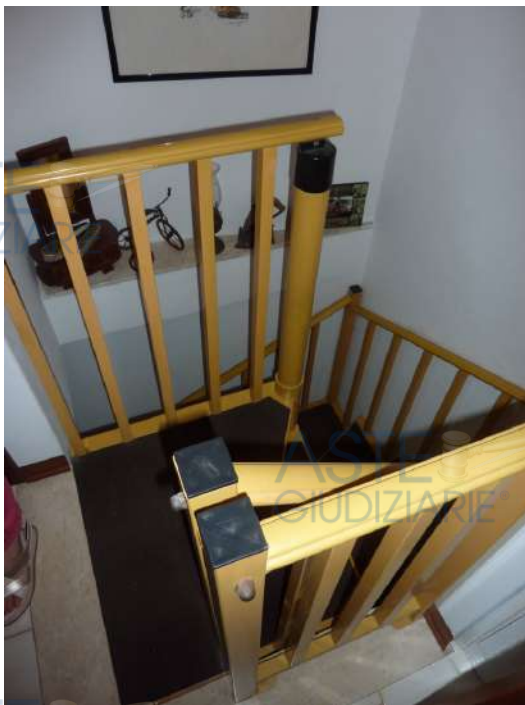


Foto n° 9 – Scala di collegamento al piano

C.T.U.

dott. ing. Franca Iofrida

Via A.Gioeni 2, 95018 Riposto (CT)

Tel/fax 095/932471 franca.iofrida@ingpec.eu





Foto n° 10 - Bagno

26

**Immobile B – Garage piano cantinato**



*C.T.U.*

*dott. ing. Franca Iofrida*

*Via A.Gioeni 2, 95018 Riposto (CT)*

*Tel/fax 095/932471 franca.iofrida@ingpec.eu*





Foto n° 1/2 – Scivola d'accesso



**C.T.U.**  
**dott. ing. Franca Iofrida**  
**Via A.Gioeni 2, 95018 Riposto (CT)**  
**Tel/fax 095/932471 franca.iofrida@ingpec.eu**



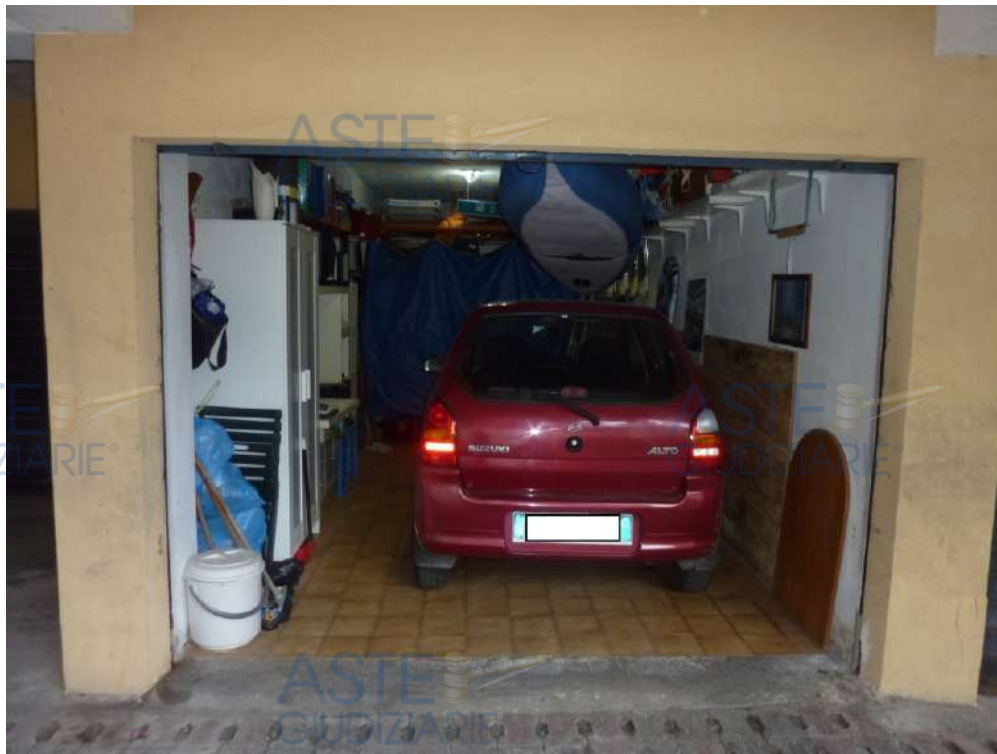


Foto n° 3/4 – Garage

### 8. VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PERTINENZA (punto "P" Ordinanza)

Valore = € 84.5221,10+ € 19.789,00 = € 104.311,10

Il Valore totale stimato è pari a € 104.311.10

La quota pertinenziale è pari ad € 105.205,02,00 per la quota 1/1 all'esecutata

Unità immobiliare	Valore di stima	Quota %	Valore della quota di pertinenza
"A" Appartamento su due livelli destinato a civile abitazione e garage, facenti parte di un piccolo complesso edilizio sul mare con discesa privata.		1/1	€ 84.5221,10
"B"		1/1	€ 19.789.00

C.T.U.

dott. ing. Franca Iofrida

Via A.Gioeni 2, 95018 Riposto (CT)

Tel/fax 095/932471 franca.iofrida@ingpec.eu

Garage			
TOTALE QUOTA DI PERTINENZA			€ 104.311,10
TOTALE A BASE D'ASTA			€ 104.300,00

## 9. VERIFICA DEI BENI PIGNORATI IN QUOTA (punto "Q" Ordinanza)

Gli immobili A-B oggetto dell'esecuzione in oggetto sono stati verificati in quota 1/1 in testa alla ditta esecutata;

## 10. CONCLUSIONI

La sottoscritta, dalla stima effettuata, ritiene congrue le valutazioni attribuite per le unità immobiliari in oggetto. Ritiene pertanto, di aver risposto ai quesiti contenuti nel mandato conferitole e deposita la presente relazione.

## 11. FASCICOLO ALLEGATI

- 1) n.1 Verbale di sopralluogo;
  - 2) n. 2 visure storiche catastali;
  - 3) n. 2 Planimetrie catastali;
  - 4) Copia ispezioni ipotecaria;
  - 5) Accesso agli atti
  - 6) Copie lettere e avvisi ;
- fuori fascicolo allegati:** 7) Determinazione onorario + spese..

Riposto 10/09/2021

Con ossequio

Dott.ing. Franca Iofrida

