

Ing. Martina Nicolosi - via San Gregorio 5 95030 Sant'Agata Li Battiati (CT) Tel. +39 3405946290 / e mail:  
martinanicolosi@gmail.com / martina.nicolosi@ingpec.eu

**Ing. Martina Nicolosi**  
via San Gregorio 5 95030 Sant'Agata Li Battiati (CT)  
Tel. +39 3405946290  
e mail: martinanicolosi@gmail.com / martina.nicolosi@ingpec.eu



## RELAZIONE CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



### TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA SEZIONE TERZA CIVILE

**Procedimento:** R.G.E.I. n. 363/2019  
**Giudice dell'Esecuzione:** Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli  
**Procedimento promosso da:** [REDACTED]  
**Contro:** [REDACTED]  
**CTU:** Ing. Martina Nicolosi



18/10/2023

Il CTU  
Dott. Ing. Martina Nicolosi



Ing. Martina Nicolosi - via San Gregorio 5 95030 Sant'Agata Li Battiati (CT) Tel. +39 3405946290 / e mail:  
martinanicolosi@gmail.com / martina.nicolosi@ingpec.eu

**TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA**  
**SESTA SEZIONE CIVILE**  
**Esec. N. 363/2019**

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**

**G.E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli**

Procedimento promosso da

**[REDACTED] s.r.l.**

contro

**[REDACTED]**

**CTU Ing. Martina Nicolosi**

**Indice**

Nomina

Giuramento

Premessa

Operazioni peritali

Svolgimento puntuale del mandato

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**

Allegati:

- verbale di sopralluogo
- documentazione fotografica
- documentazione catastale (visura, planimetria e ispezioni ipotecarie)
- ricevute di consegna pec e raccomandate
- stralcio P.R.G. e norme di attuazione
- planimetrie catastali storiche (ante 1942)
- atto di compravendita.

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**





## Relazione tecnica

### Nomina

Con ordinanza del 17 aprile 2023, il G.E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli nominava il sottoscritto Ing. Martina Nicolosi C.T.U. nella causa iscritta presso Il Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile al n. R.G.E.I. 363/2019.

### Giuramento

Il sottoscritto CTU incaricato ha ricevuto comunicazione di nomina a mezzo PEC in data 19 aprile 2023 ed ha prestato giuramento in data 21 aprile 2023.

### Premessa

il G.E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli con ordinanza del 17 aprile 2023 assegnava al CTU il termine di giorni 120 dal giuramento per il deposito della relazione. A Il Giudice, inoltre, in data 25 agosto 2023 concedeva proroga dei termini al 19 ottobre 2023.

### Operazioni peritali

Il sottoscritto ctu, previa comunicazione alle parti, ha eseguito sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento in data 17 maggio 2023. In tale data nessuno era presente.

Il sottoscritto ctu, previa comunicazione alle parti, ha eseguito un novo sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento in data 08 giugno 2023. In tale data nessuno era presente.

Il Comune di San Giovanni La Punta – 1° Settore Polizia Municipale, con nota del 18 giugno 2023 prot. 26777 (che si allega), ha comunicato alla sottoscritta la necessità di mettere in sicurezza l'immobile mediante ripulitura del terreno per ragioni igienico- sanitarie.

Dunque, si è proceduto alla richiesta di accesso forzoso e di nomina di custode giudiziario del bene.

In data 12 luglio 2023 è stato eseguito l'accesso all'immobile con l'ausilio di un fabbro, alla presenta di agenti di Polizia Municipale e di delegato del Custode Giudiziario nominato.

### Svolgimento puntuale del mandato

**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;*

**L'immobile in oggetto è un edificio destinato a civile abitazione sito nel comune di San Giovanni La Punta (CT) in Via Etna n.92-100, che si estende su piano terra con cortile a livello e sottotetto. È censito al N.C.E.U. al Fg. 13 Part. 1371 Sub. 3, categoria A/2, classe 7, consistenza 12,5 vani, rendita 1.323,42 €.**

L'immobile confina a sud-ovest con Via Etna, a nord-ovest con la particella 1370, a sud-est con la particella 1372, a nord-est con la 1459. I dati rilevati in sede di sopralluogo corrispondono a quelli risultanti da certificati in atti. Tuttavia è da rilevare che nell'atto di pignoramento l'indirizzo è erroneamente indicato come "Via Etnea n.82" e non "Via Etna n.96" come sui luoghi.

***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;***

Dalla verifica dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione è emerso che il pignoramento ha colpito le quote spettanti ai debitori e i dati riferiti al bene corrispondono con quanto riportato nell'atto di pignoramento ed eccezione della toponomastica. L'indirizzo, infatti, è erroneamente indicato come "Via Etnea n.82" e non "Via Etna n.96" come sui luoghi.

***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;***

L'immobile è di proprietà di parte esecutata per la quota di 1/1. Il soggetto risulta legalmente separato.





**d. accerti l'esatta provenienza del/i beni, 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;**

La proprietà dell'immobile è pervenuta a parte eseguita, mediante atto di compravendita rogato in data 25/05/2015 da Notaio Marco Cannizzo, n°57014 di Repertorio trascritto il 28/05/2015, da potere di [REDACTED] S.R.L.. Questa è divenuta proprietaria con atto di compravendita rogato in data 05/11/2008 da Notaio Paolo Di Giorgi, n°38181 di Repertorio trascritto il 11/11/2008, da potere di [REDACTED] s.r.l..

**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;**

E' stato possibile procedere al completo accertamento dei beni; non è stato necessario richiedere una integrazione della documentazione prodotta.

**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;**

Dall'analisi dell'elenco delle formalità relativo alla ispezione ipotecaria effettuata in data 09/10/2023 è emerso che si hanno le seguenti trascrizioni che andranno cancellate con il decreto di trasferimento:

- Trascrizione contro del 03/06/2019 registro generale n. 21333 , registro particolare n. 15898 atto giudiziario del 15/04/2019 numero di repertorio 3935; atto esecutivo verbale di pignoramento immobili.

**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;**

**L'immobile in oggetto è un edificio destinato a civile abitazione sito nel comune di San Giovanni La Punta (CT) in Via Etna n.92-100, che si estende su piano terra con cortile a**



**livello e sottotetto. È censito al N.C.E.U. al Fg. 13 Part. 1371 Sub. 3, categoria A/2, classe 7, consistenza 12,5 vani, rendita 1.323,42 €.**

Le risultanze catastali corrispondono ai dati riportati nell'atto di pignoramento, ad eccezione del numero civico che sui luoghi è n.96 e non n.82.

Alla data del sopralluogo la planimetria catastale risultava pressoché conforme allo stato dei luoghi. Nulla è da rilevare.

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

Il territorio ricadente nel comune di San Giovanni La Punta è stato sottoposto a vincolo paesaggistico con D.A. n.1980 del 29/08/1978.

L'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona territoriale omogenea "A1- la città della fondazione" del vigente P.R.G., definito dall'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano. Si riporta l'estratto delle norme tecniche di attuazione del piano regolatore comunale relativo all'area in oggetto.

1 - Trattasi delle aree di interesse storico ambientale ricomprese nella perimetrazione del centro storico riportata nella proposta di Piano Paesaggistico della Provincia di Catania e già zona "A" nel previgente strumento urbanistico generale, ambientale individuate sulla base della cartografia storica catastale, che comprendono al loro interno anche edifici di epoca recente derivanti da precedenti interventi di sostituzione.

2 - E' consentita nella Zona "A1" l'attuazione della riqualificazione urbana e di programmi di sviluppo sostenibile attraverso gli strumenti della programmazione negoziale, ovvero azioni di programmazione socioeconomica correlati a strumenti di pianificazione locale, individuati da bandi degli enti sovraordinati (promossi mediante le risorse strutturali della C.E.E. e in attuazione del Programma Operativo Regionale – POR Sicilia) e miranti al miglioramento della qualità urbana e territoriale attraverso la co-partecipazione di soggetti pubblici e privati.

3 - In dette aree gli interventi ammissibili sulle singole tipologie edilizie saranno indicati dallo studio di dettaglio, avente effetti costitutivi, in relazione all'analisi delle tipologie edilizie del centro storico effettuata ai fini della classificazione prevista dalla L.R. 10 luglio 2015 n°13, a cui si rimanda. Nelle more di approvazione di detto studio sono ammesse le categorie d'intervento previste dalle lettere a), b), c), e d) dell'art.3 comma primo del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, ovvero:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo, estesi all'intera unità edilizia, morfologicamente definita;





- ristrutturazione semplice, con assoluta esclusione di demolizione e ricostruzione e di aumento della consistenza edilizia esistente;
- interventi di restauro integrale volti a sostenerne l'abitabilità e ad introdurre elementi di miglioramento e adeguamento funzionale ed antisismico. Gli interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia dovranno effettuarsi con il mantenimento dell'impianto tipologico strutturale e del partito architettonico, con l'eliminazione delle superfetazioni di degrado, con la conservazione ed il ripristino delle strutture storicizzate e con la riqualificazione dei prospetti. Gli interventi possono prevedere anche il restauro degli spazi esterni, senza alterazione delle originarie sistemazioni, nonché la conservazione ed il potenziamento delle alberature esistenti. Sono, altresì, consentiti gli "Interventi per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori e dei seminterrati degli edifici esistenti e regolarmente realizzati così come definiti dall'art.18 della L.R. n.4/2003. Eventuali interventi di "ridisegno" dell'impianto o del partito architettonico o di sostituzione edilizia di edifici che risultano estranei, sotto il profilo architettonico, alle caratteristiche della zona possono essere ammessi a seguito di preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza.

4 - Le aree libere devono essere sistemate a giardino del tipo tradizionale locale. Per impiantare essenze speciali, esotiche o comunque inusitate per l'ambiente, bisogna ottenere l'approvazione di un progetto di sistemazione a verde, secondo il medesimo iter da seguire per un intervento di tipo edilizio.

*i. in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica, l'esperto stimatore specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata, indicando: qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti), se ante o post legge c.d. Ferrarini – Botta, L. n. 179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es., prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP, etc.); se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta, ai sensi del comma 49 bis dell'art. 31 della L. 23 dicembre 1998 n. 448, come da ultimo modificata dal Decreto Legge 23.10.2018, n.119; l'esperto stimatore determinerà, altresì, il costo dell'affrancazione dai vincoli, liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);*

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia convenzionata o agevolata.

*j. 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*





Ing. Martina Nicolosi - via San Gregorio 5 95030 Sant'Agata Li Battiati (CT) Tel. +39 3405946290 / e mail:  
martinanicolosi@gmail.com / martina.nicolosi@ingpec.eu

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;

Al fine di accertare la conformità alle norme in materia urbanistico-edilizia dell'immobile, il sottoscritto CTU ha effettuato accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di San Giovanni La Punta in data 15/09/2023. Presso gli archivi comunali non risulta alcuna pratica edilizia relativa all'immobile.

È stata eseguita la ricerca delle planimetrie catastali storiche dell'immobile da cui è emerso che lo stesso è stato edificato in data antecedente al 1942 e che, rispetto ad oggi, sono state realizzate alcune modifiche, come di seguito espresso.

Come descritto al punto **h.** precedente, l'immobile ricade in zona A1 di centro storico in cui, in data antecedente all'entrata in vigore della Legge 1150/1942, non era necessaria la richiesta di un titolo edilizio per edificare nuove costruzioni.

L'edificio è stato censito per la prima volta in data 27/10/1939 ed era costituito da due cespiti, uno lato nord e l'altro sul lato sud con cortile interno in comune.

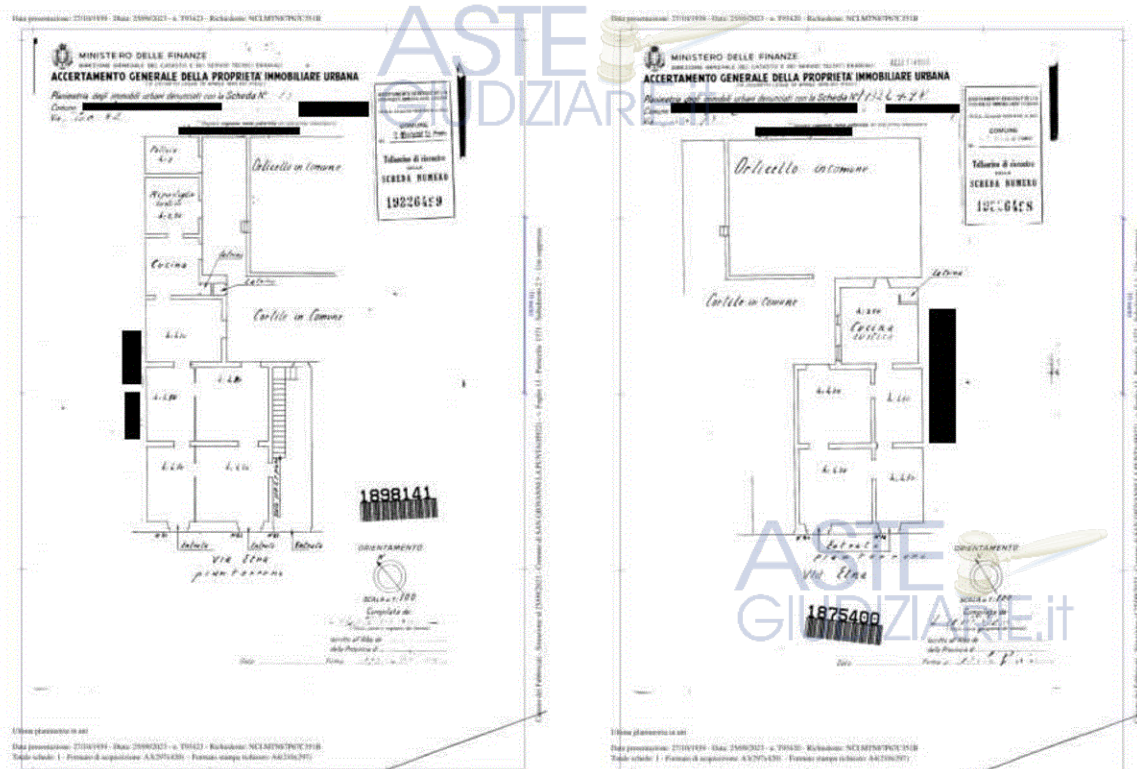


Immagine 1: planimetrie catastali storiche (vd. allegati)



Ing. Martina Nicolosi - via San Gregorio 5 95030 Sant'Agata Li Battiati (CT) Tel. +39 3405946290 / e mail:  
martinanicolosi@gmail.com / martina.nicolosi@ingpec.eu

Con variazione catastale del 29/04/2015, si effettuava fusione e diversa distribuzione interna degli stessi nonché veniva rappresentato graficamente il sottotetto (causale ampliamento in planimetria catastale). Considerato che non è possibile datare con precisione la data di esecuzione delle opere in assenza di titolo edilizio, si considera valida la data di registrazione della variazione catastale ovvero il 29/04/2015.

Tale variazione non risulta autorizzata da titolo edilizio urbanistico, pertanto è da considerarsi abusiva.

In particolare le modifiche riguardano:

- la fusione dei cespiti;
- la diversa distribuzione interna e l'apertura di varchi su murature portanti;
- la modifica dei prospetti sul cortile interno.

Di seguito si riportano graficamente le difformità.

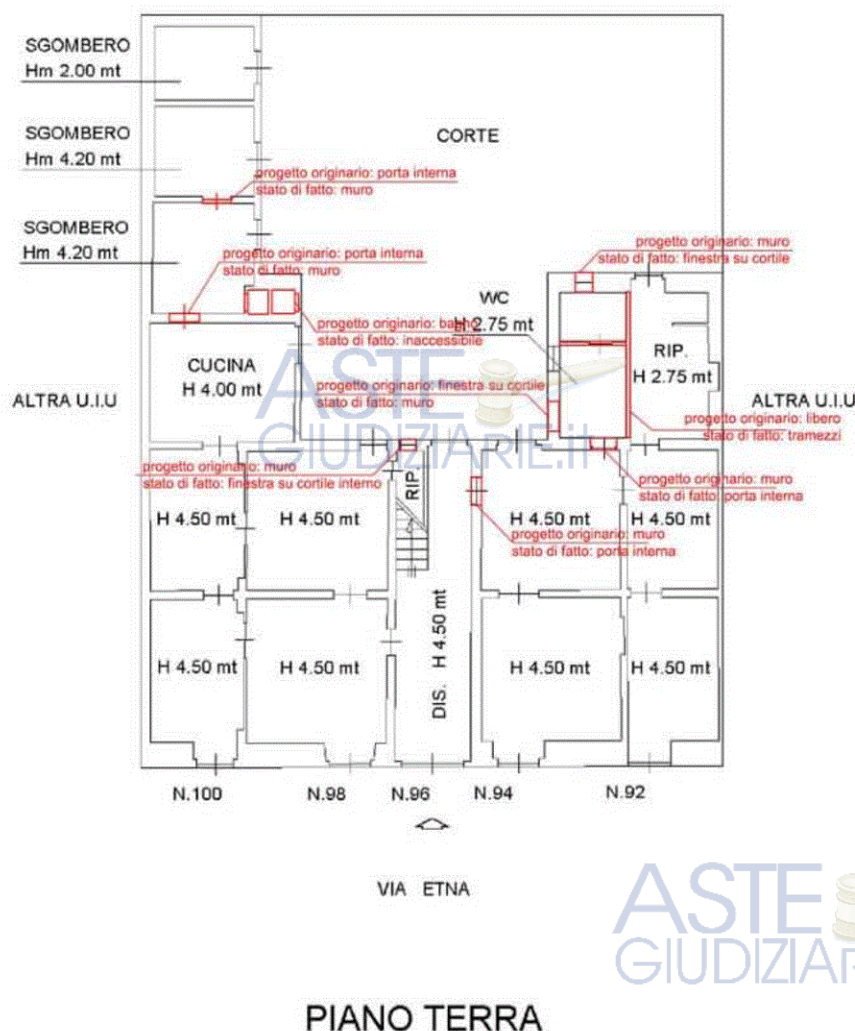


Immagine 2: difformità tra stato di fatto e stato originario rilevabile dalle planimetrie storiche



Ing. Martina Nicolosi - via San Gregorio 5 95030 Sant'Agata Li Battiati (CT) Tel. +39 3405946290 / e mail: martinanicolosi@gmail.com / martina.nicolosi@ingpec.eu

Per tali opere non risulta presentata alcuna istanza di condono edilizio o di sanatoria.

**K. 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;**

Come descritto al precedente punto **i.**, sono state riscontrate lievi difformità nell'immobile pignorato.

In merito alle difformità elencate è necessario:

- acquisire parere in sanatoria della competente Soprintendenze per i BB. CC. AA. Di Catania in merito alle opere esterne ovvero la modifica dei prospetti sul cortile;
- acquisire autorizzazione in sanatoria da parte del competente Genio Civile di Catania per le opere strutturali ai sensi dell'art. 110 L.R. 4/2003;
- presentare SCIA in sanatoria al Comune di San Giovanni La Punta.

Di seguito si stimano i costi relativi:

**Spese regolarizzazione:**

Soprintendenza per i BB.CC.AA. Di Catania – diritti di segreteria.....	= €	30,00
Soprintendenza per i BB.CC.AA. Di Catania – oblazione.....	= €	250,00
Genio Civile di Catania.....	= €	100,00
Comune di San Giovanni La Punta – diritti di segreteria.....	= €	200,00
Comune di San Giovanni La Punta – oblazione.....	= €	516,00
spese tecniche.....	= €	3.200,00
<b>Totale spese.....</b>	<b>= €</b>	<b>4.296,00 € circa</b>

**I. 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).*

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.



*m. 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, 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;*

L'immobile oggetto di pignoramento, censito al Catasto al Foglio 13 Part. 1371 Sub. 3, è sito nel comune di San Giovanni La Punta in Via Etna n.92-94-96-98-100 (ex 78-80-82-84-86), in zona di centro storico prevalentemente residenziale. L'area è dotata di numerosi servizi quali chiese, scuole, negozi, centri commerciali nonché è situata a pochi minuti dalla tangenziale di Catania, un'arteria fondamentale per i flussi di traffico extra-urbano.

L'immobile oggetto di pignoramento costituisce edificio indipendente con corte di pertinenza esclusiva, è costituito da un piano fuori terra oltre sottotetto ed è realizzato con struttura in muratura portante.

L'accesso all'edificio avviene direttamente da via Etna.

L'immobile confina a nord con altra unità immobiliare di cui alla particella 1370, a est con altra unità immobiliare di cui alla particella 1459, a ovest con la strada pubblica Via Etna, a sud con altra unità immobiliare di cui alla particella 1372.

La facciata su strada risulta architettonicamente incompleta. Probabilmente, nell'idea originaria della costruzione, era previsto un secondo piano fuori terra che non fu mai realizzato. Come da usi dell'epoca, la facciata veniva "predisposta" ad accogliere finestre, balconi e altri elementi di facciata in modo da non dover eseguire pesanti demolizioni al momento del completamento del fabbricato. In questo caso, tuttavia, l'immobile non venne mai completato determinando l'aspetto non finito della facciata che ritroviamo oggi. La stessa è priva di intonaco e risulta in cattivo stato di





manutenzione. La copertura sembra modificata in epoca recente (come da mattoni visibili dalla strada) anche se non è possibile risalire alla sua geometria originaria.

Sul cortile interno la facciata risulta in cattivo stato di conservazione. L'intonaco è mancante in molte porzioni e, dove presente, risulta fortemente deteriorato. L'immobile è in stato di abbandono da diversi anni e, attualmente, appare adibito a deposito di mobili e suppellettili.

L'immobile è costituito da atrio d'ingresso da cui è possibile raggiungere il cortile interno di pertinenza esclusiva, i vani sul lato nord e quelli sul lato sud.

Il cortile interno si presenta in stato di abbandono con una fitta vegetazione che non permette di inoltrarsi. Questo si estende per una superficie di circa 140,00 mq di forma pressochè quadrangolare.

Sul lato sud vi sono due vani adibiti a camera prospicienti la strada, un vano adibito a camera confinante con cortile interno e atrio d'ingresso, un vano cieco adibito a corridoio, tre vani prospicienti il cortile interno adibiti a cucina, lavanderia e bagno. Questi si presentano in cattivo stato di conservazione, i pavimenti sono realizzati con cementine, le pareti presentano segni di degrado da infiltrazione di umidità e da vetustà. Gli infissi interni ed esterni sono in legno pitturato. Il solaio della lavanderia risulta fortemente ammalorato, il controsoffitto della cucina è parzialmente crollato mentre la copertura del vano prospiciente il cortile interno e l'atrio d'ingresso è parzialmente crollata determinando un grosso squarcio nella volta. Abbondanti piogge potrebbero ulteriormente appesantire la volta che potrebbe repentinamente crollare sotto il peso di detriti di copertura e acqua piovana. **Si ritiene, quindi, che il soffitto sia pericolante e l'accesso non sicuro senza una preventiva verifica dello stato della copertura.** La struttura presenta diverse lesioni che, se non debitamente trattate, possono provocare ulteriori cedimenti e degradi.

Sul lato nord vi sono due vani adibiti a camera prospicienti la strada, un vano adibito a camera confinante con cortile interno e atrio d'ingresso, un vano cieco adibito a corridoio, un vano adibito a cucina prospiciente il cortile interno. Questi si presentano in cattivo stato di conservazione, i pavimenti sono realizzati con cementine, le pareti presentano segni di degrado da infiltrazione di umidità e da vetustà. Gli infissi interni ed esterni sono in legno pitturato. Le volte presentano profonde lesioni e il controsoffitto della cucina è parzialmente crollato. **Non si ritiene sicuro l'accesso senza preventiva verifica.**

Inoltre, vi sono tre vani adibiti a locali di sgombero accessibili esclusivamente dal cortile interno. Anche questi sono in pessimo stato conservativo. Il vano a confine con altra proprietà è risultato inaccessibile a causa della fitta vegetazione.

Il sottotetto è accessibile tramite scala a forma di "C" ubicata nell'atrio d'ingresso. La copertura è realizzata con arcarecci in legno poggiati su setti murari e listelli che accolgono il manto di tegole.





Alcune aree del tetto risultano crollate e la notevole inflessione degli arcarecci in legno lascia presagire la possibilità di ulteriori crolli. Per tale ragione non è stato possibile prendere visione completamente del sottotetto.

L'altezza dei vani principali è di circa 4,50 m mentre i vani accessori hanno altezza variabile tra 2,00 m e 2,75 m.

La superficie lorda del fabbricato è pari a 222,00 mq. Il cortile ha una superficie di circa 140,00 mq. La superficie commerciale, calcolata considerando cortile, sottotetto e atrio d'ingresso, è pari a 259,00 mq, come da calcolo analitico eseguito al successivo par. *n.*.

*n. 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;*

Metodi di stima:

La finalità della stima immobiliare è la valutazione dell'attuale valore di mercato degli immobili nello stato di fatto in cui si trovano. Dallo scopo per cui la stima è richiesta e dalle caratteristiche economiche del bene conseguono differenti aspetti economici dello stesso e conseguentemente diversi valori attribuibili, ciascuno attraverso l'impiego di uno specifico criterio di stima. Nel caso in oggetto l'aspetto economico da perseguire è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile. In relazione a quest'ultimo, **si applicano due differenti criteri di stima basati sulla logica della comparazione. Il primo diretto (o sintetico), il secondo indiretto (o analitico).**

#### **Calcolo del valore con il metodo sintetico comparativo**

È un procedimento di stima che si basa su valori unitari di mercato di beni con caratteristiche simili (ottenuti tramite indagini presso i competenti Enti di ricerca, operatori del settore immobiliare, pubblicazioni specializzate, etc...) corretti con opportuni coefficienti di differenziazione che correggono il valore unitario di mercato tenendo conto del bene in oggetto, e delle sue caratteristiche estrinseche (localizzazione rispetto al centro) e intrinseche (età del manufatto e stato conservativo).

Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale.

In base alle istruzioni della Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi si procede al calcolo della superficie commerciale dell'immobile in oggetto:



	Superficie lorda (mq)	Sup. commerciale (mq)
locali abitabili	222,00	222,00
sottotetto non abitabile	70,00	(35% delle sup. utile) = 24,50
Atrio d'ingresso	21,00	(35% delle sup. utile fino a 25 mq) = 7,35
Cortile	140,00	(10% delle sup. utile fino a 25 mq, l'accidenza 2%) = 2,50+2,30
totale	-	258,65
Totale arrotondato	-	259,00

Al fine della stima immobiliare si considerano i mq relativi alla superficie commerciale pari a 259,00 mq.

Il valore di vendita unitario minimo è di 900 €/mq mentre il valore massimo è di 1.250,00 €/mq. Pertanto, in base alle caratteristiche dell'immobile e a ricerca di mercato eseguita presso gli operatori del settore, si ritiene di poter considerare il valore di 940,00 €/mq;

Il valore di locazione unitario minimo è di 3,20 €/mq mentre il valore massimo è di 4,60 €/mq. Pertanto, in base a quanto detto si ritiene di poter assegnare un valore di locazione degli immobili della zona di 3,40 €/mq per mese.

In base alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile di sono presi in considerazione i seguenti coefficienti di differenziazione, al fine di correggere i valori medi di vendita e locazione della zona:

Caratteristiche	Coefficiente di differenziazione
Ubicazione	1,10
Demografia	1,00
Piano	1,00
Finiture	0,90
Stato di conservazione	0,85
<b>Coeff. Globale unico (K)</b>	<b>0,84</b>

In definitiva, di seguito si effettua calcolo del valore stimato con il metodo sintetico comparativo:

Valore di mercato (vendita) €/mq	Coeff. Globale unico K	Valore Unitario €/mq	Sup. commerciale mq	Valore stimato (A) €
940,00	0,84	$940,00 \times 0,84 = 789,60$	259,00	$789,60 \times 259,00 = 204.506,40$

### Calcolo del valore con il metodo della capitalizzazione del reddito

Questo metodo si articola nell'applicazione del saggio indicato dal mercato al valore del bene; ciò fornisce il reddito ordinario netto futuro dell'immobile.





Valore di locazione €/mq	Sup. commerciale mq	Reddito lordo mensile €	Mesi	Reddito lordo annuale €
3,40	259,00	880,60	12,00	10.567,20

Calcolo delle spese annuali in detrazione (in riferimento alle percentuali suggerite da Almerico Realforzo "Teoria e metodo dell'estimo urbano", 1996).

	Minimo	Massimo	Media	Immobile
Manutenzione	2%	6%	4%	4%
Servizi	2%	5%	3,5%	3,5%
Inesigibilità	1%	3%	2%	2%
Assicurazioni	-	-	0,5%	0,5%
Ammortamento	1%	2,5%	1,5%	1,5%
Amministrazione	1%	3%	1,8%	1,8%
Imposte	-	-	11,25%	11,25%
<b>Totale</b>				<b>24,55%</b>

Considerato che, per la zona in oggetto si può ritenere valido un saggio di capitalizzazione medio (r) pari a 3,5 e che il valore dell'immobile può essere ottenuto grazie alla formula  $V=R/r$ , con R (Reddito annuale), si ha:

Reddito lordo annuale €	Detrazione Spese annue %	Reddito netto ann. (R) €	Saggio di capitalizzazione medio (r) %	Valore stimato (B) €
10.567,20	24,55 %	7.972,95	3,5	<b>227.798,57</b>

Comparando i valori prima calcolati e procedendo alla media aritmetica:

Valore stimato (A)	204.506,40
Valore stimato (B)	227.798,57
Valore Medio	216.152,48

Al valore ottenuto si sottrae la spesa relativa alla regolarizzazione degli abusi edilizi pari a € 4.296,00, giungendo al valore di € 211.856,48; in cifra tonda € 212.000,00.

Infine, si applica una riduzione del 15 % del valore in ragione dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto:

Valore stimato	€ 212.000,00
Riduzione (15%)	-€ 31.800,00
Valore finale	€ 180.200,00
<b>Arrotondamento</b>	<b>€ 180.000,00</b>





**Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima è pari a € 180.000,00.**

*O. 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;*

Il sottoscritto indica l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto.

*P. alleghi 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;*

Si allega documentazione fotografica dell'immobile e documentazione catastale relativa.

*Q. 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;*

L'immobile è di proprietà di parte esecutata per la quota di 1/1.

*R. 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*



Ing. Martina Nicolosi - via San Gregorio 5 95030 Sant'Agata Li Battiati (CT) Tel. +39 3405946290 / e mail:  
martinanicolosi@gmail.com / martina.nicolosi@ingpec.eu

*eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.*

L'immobile è di proprietà della parte esecutata per una quota di 1/1 dunque non è necessario effettuare alcuna divisione.

