

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SESTA SEZIONE CIVILE
SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE
G.E.: DOTT.SSA FASCETTO SIVILLO MARIA
PROCEDURA N.983/2016 R.G.E.

Dott. Ing. Francesco Malgioglio




DOTT. ING. FRANCESCO MALGIOGLIO
 Via Dei Giardini, n. 13
 95046 PALAGONIA (CT)
 Tel. 095 7954081 - Cell 328 3208005
 e-mail: fmalgioglio@hotmail.it
 PEC: francesco.malgioglio@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile

Sezione Esecuzione Immobiliare

G.E.: Dott.ssa Fascetto Sivillo Maria

Procedura N°983/2016 R.G.E.

Promossa da

Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per Azioni

RELAZIONE DI C.T.U.

PREMESSE - IL MANDATO

* All'udienza del 09.06.2017 lo scrivente dott. ing. Francesco Malgioglio, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A5794, viene nominato C.T.U. dall'Illustrissimo G.E. dott.ssa Fascetto Sivillo Maria.

* Con PEC del 24.08.2017 viene notificata la nomina a C.T.U. per l'incarico di perizia immobiliare per la stima dei beni pignorati, convocandolo a comparire in Cancelleria per prestare il giuramento di rito.

* In data 28.08.2017 innanzi al Cancelliere dell'Ufficio della Sesta Sezione Civile del Tribunale di Catania, il sottoscritto presta giuramento.

* Sempre in tale circostanza il sottoscritto prendeva cognizione del **mandato** ricevuto ed altresì estraeva in Cancelleria copia del fascicolo in atti.

Procedura esecutiva N. 983/2016 R.G.E. Pag. 1

DOTT. ING. FRANCESCO MALGIOGLIO
 Via Dei Giardini, n. 13
 95046 PALAGONIA (CT)
 Tel. 095 7954081 - Cell 328 3208005
 e-mail: fmalgioglio@hotmail.it
 PEC: francesco.malgioglio@ingpec.eu

* Attraverso l'esame del carteggio per come sopra esposto acquisito, lo scrivente C.T.U. ha tentato di porsi in contatto telefonico con la parte esecutata, ma con esito vano.

* In considerazione di quanto sopra lo scrivente C.T.U. ha disposto con racc. A.R. n. 15083711147-8 del 05.09.2017 la convocazione della parte esecutata sui luoghi, per la effettuazione dei dovuti rilievi tecnici.

* Pertanto, alla data 23.09.2017 si è recato sui luoghi in questione, ove, alla presenza del genero del debitore esecutato, ha proceduto agli accertamenti tecnici di che trattasi, come si rileva dal relativo verbale (ALLEGATO N.1); sempre in tali circostanze lo scrivente ha prospettato allo stesso la convenienza, per evidenti ragioni economiche correlate alle maggiori spese della procedura, di prendere in considerazione l'ipotesi di estinzione del debito nei confronti dell'Istituto precedente.

* Il sottoscritto C.T.U., esaminata la documentazione in atti, visti e rilevati i luoghi in essere ed acquisita l'ulteriore documentazione ritenuta di utile supporto, è in grado di esitare puntualmente il mandato ricevuto, come da paragrafi di seguito sviluppati, le cui lettere fanno riferimento alle omologhe indicate in mandato.

- **a), g) IDENTIFICAZIONE (ANCHE CATASTALE) DEL BENE OGGETTO DELLA C.T.U.** L'oggetto della presente C.T.U. è costituito dalle seguenti unità immobiliari di proprietà del debitore esecutato in comunione legale dei beni con la moglie, (indicato nell'atto di pignoramento immobiliare come "Fabbricato da cielo a terra sito nel Comune di Ragalna, Vicolo Leonardi s.n., Contrada Malaterra, composto da locale



DOTT. ING. FRANCESCO MALGIOGLIO
 Via Dei Giardini, n. 13
 95046 PALAGONIA (CT)
 Tel. 095 7954081 - Cell 328 3208005
 e-mail: fmalgioglio@hotmail.it
 PEC: francesco.malgioglio@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

garage ed un vano adibito a magazzino al piano seminterrato e da un'ampia sala da pranzo con angolo cottura, due stanze, un salottino ed un bagno al piano terra, con annessa terrazza a livello, il tutto collegato mediante scala interna"), così catastalmente (in N.C.E.U.) definito:

appartamento in Ragalna, Via Leonardi s.n, P.T, al foglio 15, particella 403, subalterno 1, categoria A/3, classe 5[^], consistenza 5 vani catastali; in testa all'odierno debitore esecutato in regime di comunione legale dei beni con la moglie come si legge nella visura catastale storica;

pertinenza costituita da: locale in Ragalna, Via Leonardi s.n., P.S1, al foglio 15, particella 403, subalterno 2, categoria C/6, classe 2[^], consistenza 44 mq; in testa all'odierno debitore esecutato in regime di comunione legale dei beni con la moglie come si legge nella visura catastale storica.

Va rilevato preliminarmente, alla luce di quanto riscontrato in loco nonché sulla scorta dei dovuti raffronti con l'acquisita documentazione catastale (estratto di mappa, planimetrie, visure catastali storiche, elenco subalterni ed elaborato planimetrico - ALLEGATO N.2) e urbanistica (domanda di sanatoria ed elaborati grafici - ALLEGATO N.3), che:

- l'immobile in oggetto è inserito in un lotto di terreno, che costituisce corte di pertinenza, si è riscontrata la relativa corrispondenza della particella 403, del foglio 15 tra il Catasto Terreno e il Catasto Fabbricato; tale corte di pertinenza è censita al foglio 15, particella 403, subalterno 3, come Bene Comune Non Censibile, quindi senza rendita ma strettamente legata ai due subalterni;



DOTT. ING. FRANCESCO MALGIOGLIO
 Via Dei Giardini, n. 13
 95046 PALAGONIA (CT)
 Tel. 095 7954081 - Cell 328 3208005
 e-mail: fmalgioglio@hotmail.it
 PEC: francesco.malgioglio@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

inoltre anche se il subalterno 3 non è esplicitamente indicato nell'atto di pignoramento e neanche nella nota di trascrizione, esso essendo un B.C.N.C. può essere considerato come una unica unità immobiliare assieme ai beni pignorati;

- oggetto del pignoramento è anche il locale deposito, considerato che viene menzionato nell'atto di pignoramento quando si descrive dettagliatamente l'immobile; tale locale è indicato negli elaborati grafici depositati al Comune come "cantina";
- catastalmente il locale garage e il locale deposito sono censiti al catasto fabbricati come un unico subalterno, ed esattamente il subalterno 2, classificato come garage, appartenente alla categoria C/6 come meglio evidenziato nella planimetria catastale;
- quando si descrive nell'atto di pignoramento <<il tutto collegato mediante scala interna>> è riferito ad un collegamento che dall'ampia sala da pranzo conduce ad una stanza posta ad un livello più basso; rispetto alla planimetria catastale, agli elaborati grafici depositati al Comune e allo stato di fatto, si rileva che tali ambienti sono separati da una parete divisoria e non costituiscono un unico ambiente, come rappresentato negli elaborati grafici e catastali con una sola linea, pur mantenendo le due diverse destinazioni degli ambienti; inoltre nella planimetria catastale non è indicata la scala interna che collega i due ambienti;
- ed ancora in merito alla documentazione catastale, si rileva che nella visura storica, al pari della rimanente



DOTT. ING. FRANCESCO MALGIOGLIO
Via Dei Giardini, n. 13
95046 PALAGONIA (CT)
Tel. 095 7954081 - Cell 328 3208005
e-mail: fmalgioglio@hotmail.it
PEC: francesco.malgioglio@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

documentazione, indica l'immobile sito alla Via Leonardi s.n., e non al vicolo Leonardi s.n..

Tuttavia, prescindendo dalla superiore non corrispondenza della denominazione attribuita alla Via Leonardi s.n. con il Vicolo Leonardi s.n., il sottoscritto rileva che non sussistono dubbi di sorta circa l'esatta individuazione dell'immobile di che trattasi; si chiarisce inoltre che, a parere dello scrivente non è necessario procedere, prima di un'eventuale operazione di trasferimento, alla relativa regolarizzazione (cioè correzione) della via presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Catania, Ufficio Provinciale - Territorio, in quanto dalla visura storica si evince che la variazione toponomastica da Vicolo Leonardi s.n. a Via Leonardi s.n. è stata effettuata su richiesta del Comune stesso, in atti dal 14.02.2011, attribuendo all'immobile di che trattasi la denominazione di Via Leonardi s.n.; semmai si potrebbe procedere ad una migliore rappresentazione grafica del piano terra per via della parete, che divide i due ambienti denominati soggiorno e cucina, non indicata nella planimetria catastale e neanche nell'elaborato grafico allegato alla richiesta di sanatoria ai sensi della Legge 28 febbraio 1985, n.47, non ancora definitiva; stessa cosa per la scala interna non indicata nella planimetria catastale, ma in ogni caso la non correzione non comprometterebbe il trasferimento stesso delle unità immobiliari.

CONFINI: il terreno su cui è edificato il suddetto immobile confina a nord, sud ed est con la via Leonardi, mentre ad ovest con altra ditta; tali confini rilevati all'atto del sopralluogo coincidono con quelli indicati nell'elaborato planimetrico.

Procedura esecutiva N. 983/2016 R.G.E. Pag. 5



DOTT. ING. FRANCESCO MALGIOGLIO
 Via Dei Giardini, n. 13
 95046 PALAGONIA (CT)
 Tel. 095 7954081 - Cell 328 3208005
 e-mail: fmalgioglio@hotmail.it
 PEC: francesco.malgioglio@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

- b) VERIFICA DATI ATTO DI PIGNORAMENTO

L'immobile di che trattasi è riportato, sia nell'atto di pignoramento immobiliare che nella nota di trascrizione con la medesima individuazione:

appartamento in Ragalna, Vicolo Leonardi s.n, P.T, al foglio 15, particella 403, subalterno 1, categoria A/3, classe 5[^], consistenza 5 vani catastali; in testa all'odierno debitore esecutato in regime di comunione legale dei beni con la moglie come si legge nella visura catastale storica;

pertinenza costituita da: locale in Ragalna, Vicolo Leonardi s.n., P.S1, al foglio 15, particella 403, subalterno 2, categoria C/6, classe 2[^], consistenza 44 mq; in testa all'odierno debitore esecutato in regime di comunione legale dei beni con la moglie come si legge nella visura catastale storica.

Si osserva come il pignoramento immobiliare riguardi somme in testa al debitore esecutato.

Inoltre, vi è corrispondenza dei dati catastali tra il citato atto di pignoramento immobiliare del 18.10.2016, nei confronti del debitore esecutato e la nota di trascrizione reg. gen. N. 43295 del 23.11.2016, iscritta sempre in capo al medesimo soggetto.

I suddetti atti esecutivi indicati nella relazione notarile sono altresì riportati nella nota di trascrizione in atti del procedimento.

- c), d) VERIFICA PROPRIETÀ E PROVENIENZA IN CAPO AL DEBITORE

L'immobile di che trattasi è in piena proprietà del debitore esecutato, in regime di comunione legale dei beni con la

DOTT. ING. FRANCESCO MALGIOGLIO
 Via Dei Giardini, n. 13
 95046 PALAGONIA (CT)
 Tel. 095 7954081 - Cell 328 3208005
 e-mail: fmalgioglio@hotmail.it
 PEC: francesco.malgioglio@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

moglie per come attestato in seno alla certificazione notarile in atti redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano in data 01.12.2016, Notaio in Corleone, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, e come si evince dall'esame della documentazione catastale.

Il terreno su cui sono state edificate le unità immobiliari è pervenuto per atto di acquisto redatto del Notaio Luigi Lojacono di Paternò in data 17.06.1975, registrato alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania in data 25.06.1975 al n. d'Ordine 17146 e al n. Particolare 13668 (doppia nota di trascrizione per Compravendita - ALLEGATO N.4).

- e) VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA

La documentazione prodotta è risultata completa al fine di procedere allo specifico accertamento.

- f) GRAVAMI IN CAPO AL BENE

Sempre dal contenuto della sopra citata certificazione notarile in atti si rileva la sussistenza dei seguenti gravami in capo al bene alla data 27.11.2016, certificato in data 01.12.2016:

- **iscrizione n.29235/3847 del 25.09.1998** nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto notarile pubblico del 23.09.1998 di cui al rogito del Notaio Francesco Doria di Paternò, rep. 57385 a favore di Banco Ambrosiano Veneto s.p.a.;
- **iscrizione n.63952/17443 del 20.09.2007** nascente da ipoteca volontaria a garanzia di un mutuo fondiario concesso con atto notarile pubblico del 18.09.2007 di cui al rogito del Notaio Emanuele Magnano di San Lio, rep.



DOTT. ING. FRANCESCO MALGIOGLIO
 Via Dei Giardini, n. 13
 95046 PALAGONIA (CT)
 Tel. 095 7954081 - Cell 328 3208005
 e-mail: fmalgiooglio@hotmail.it
 PEC: francesco.malgiooglio@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

44491/10842 a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa società cooperativa a responsabilità limitata;

➤ **iscrizione n.67498/18391 del 05.10.2007** ipoteca legale ai sensi del DPR 602/73 nascente da atto amministrativo del 04.10.2007, emesso da Serit Sicilia s.p.a.;

➤ **trascrizione n.43295/32814 del 23.11.2016** nascente da verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Catania, in data 18.10.2016, rep. 11357 a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop. per azioni.

In data 01.09.2017 è stata effettuata un'ispezione ipotecaria a conferma di quanto riportato nella certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano e non si evidenziano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli non indicati (Ispezione Ipotecaria - ALLEGATO N.5).

- h) AGGIORNAMENTO CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA

Per le unità immobiliari oggetto di stima lo scrivente C.T.U. non ritiene necessario la produzione del certificato di destinazione urbanistica, dai documenti presenti nel fascicolo edilizio, si evince la zona urbanistica all'epoca della realizzazione dell'immobile era classificata come "Zona E".

- i), l), n), o) CARATTERIZZAZIONE IMMOBILIARE

Trattasi di un fabbricato ad uso abitativo costituito da due unità immobiliari su n. 2 elevazioni fuori terra (livelli terreno e sottostrada), con annessa corte di pertinenza classificata come Bene Comune Non Censibile.

L'ingresso al piano terra avviene attraverso una scala esterna in corrispondenza del prospetto est di via Leonardi s.n., la

DOTT. ING. FRANCESCO MALGIOGLIO
 Via Dei Giardini, n. 13
 95046 PALAGONIA (CT)
 Tel. 095 7954081 - Cell 328 3208005
 e-mail: fmalgioglio@hotmail.it
 PEC: francesco.malgioglio@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

cui porta è costituita da una veneziana con cancellata in ferro; mentre gli ingressi agli altri due locali, denominati garage e magazzino avvengono dall'interno della corte di pertinenza; la corte lungo la via Leonardi s.n. è provvista di una recinzione costituita da muretti in cemento armato, con soprastanti paletti e reti metalliche; l'immobile si compone:

- al piano terra di cucina-soggiorno, con annessa scala interna che conduce in una stanza adibita allo stato di fatto a camera da letto, di due camere da letto, di un bagno e di un terrazzo a livello;

- al piano seminterrato con accessi indipendenti, di due vani rispettivamente prospicienti la corte interna, con destinazione a garage e magazzino (cantina), classificati catastalmente con un'unica categoria la C/6.

Dal confronto tra l'odierno stato dei luoghi e quello raffigurato in seno alla planimetria catastale si rileva l'esatta corrispondenza e congruenza in termini sia distributivi che di consistenza; le poche difformità (a parte la questione della denominazione della via su cui ci si è in precedenza soffermati) sono costituite dalla attuale mutata destinazione, al piano terra, del vano che si accede con una scala interna, originariamente (vds. planimetria allegata all'istanza di sanatoria) recante la destinazione "soggiorno", ed allo stato attuale invece "camera da letto"; la non indicazione della doppia linea negli elaborati grafici e catastali che indica la presenza della parete e la non indicazione della scala interna nella planimetria catastale, sicuramente sono riconducibili a degli errori verificatosi durante la rappresentazione grafica degli stessi, in quanto i disegni tecnici sono stati elaborati con le tecniche del



DOTT. ING. FRANCESCO MALGIOGLIO
 Via Dei Giardini, n. 13
 95046 PALAGONIA (CT)
 Tel. 095 7954081 - Cell 328 3208005
 e-mail: fmalgioglio@hotmail.it
 PEC: francesco.malgioglio@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

passato, ossia disegnati a mano con squadrette e con penne a china.

Tali difformità, peraltro interne e che non implicano mutamenti alla consistenza, né ai prospetti esterni, né alla destinazione d'uso dell'immobile nel suo complesso, vanno tuttavia, a giudizio dello scrivente, "regolarizzati" successivamente alla vendita attraverso una migliore rappresentazione grafica. Detta "regolarizzazione" edilizia verrà presa in considerazione nella successiva stima immobiliare.

L'immobile è ubicato in una zona classificata dall'Osservatorio delle quotazioni immobiliari come "Zona Nucleo Storico e Aree Semicentrali Limitrofe: C.da Rocca, Malaterra e Bitto" del Comune di Ragalna (Città Metropolitana di Catania); trattasi di un edificio per civile abitazione su due livelli con accesso da Via Leonardi s.n., realizzato tra il 1980 e il 1983 come risulta dalla dichiarazione sostitutiva allegata all'istanza di sanatoria, con strutture portanti in c.a., opere di finitura tipiche dell'epoca e modesta dotazione impiantistica (impianti elettrico ed idrico-sanitario), funzionanti; l'immobile ha a disposizione una grande corte adibita in parte a parcheggio in terra naturale e in parte sistemata a zona verde con diversi percorsi pedonali, alcuni anche in cemento, per superare i dislivelli presenti nel terreno stesso. Il solaio di copertura è in alcune parti piano in cemento armato con soprastante tetto a falde inclinate in legno e in altri tratti in legno, visibile l'intradosso all'interno di alcuni ambienti; la copertura della terrazza a livello è ad un'unica falda inclinata in cemento armato. Inoltre nella maggior parte delle finestre sono presenti delle

DOTT. ING. FRANCESCO MALGIOGLIO
 Via Dei Giardini, n. 13
 95046 PALAGONIA (CT)
 Tel. 095 7954081 - Cell 328 3208005
 e-mail: fmalgiooglio@hotmail.it
 PEC: francesco.malgiooglio@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

grate in ferro e nell'ingresso principale e nell'apertura che conduce al terrazzo a livello anche le doppie porte in ferro.

Al momento del sopralluogo il sottoscritto non ha rilevato all'interno degli ambienti degradi che potessero compromettere le condizioni igieniche dei locali stessi, pertanto si può dichiarare che l'edificio si trova in buono stato di conservazione.

All'esterno dovrebbe essere effettuata una manutenzione delle grondaie, in quanto è ben visibile la presenza di materiale organico, quali foglie e piantine varie all'interno delle canalizzazioni che dovrebbero servire a defluire le acque meteoriche; inoltre si è constatato che un pluviale non arriva alla quota del terreno, ma si interrompe a circa 1,00 metro da terra; quanto evidenziato sarà preso in considerazione nella successiva stima immobiliare.

La facciata dell'immobile risulta essere solo intonacata, inoltre il pianerottolo che da accesso all'ampia sala da pranzo e il ballatoio del terrazzo a livello mostrano alcuni segnali di degrado, evidenti le pignatte e alcune armature in vista che necessitano interventi di normale manutenzione; quanto evidenziato sarà preso in considerazione nella successiva stima immobiliare.

DATI GENERALI E CONSISTENZA E PECULIARITÀ

- **Dati catastali:**

- *N.C.E.U. Foglio 15, particella 403, subalterno 1, Ragalna via Leonardi s.n., Piano Terra, categoria A/3, classe 5[^], consistenza 5 vani catastali.*



DOTT. ING. FRANCESCO MALGIOGLIO
 Via Dei Giardini, n. 13
 95046 PALAGONIA (CT)
 Tel. 095 7954081 - Cell 328 3208005
 e-mail: fmalgioglio@hotmail.it
 PEC: francesco.malgioglio@ingpec.eu

- *N.C.E.U. Foglio 15, particella 403, subalterno 2, Ragalna via Leonardi s.n., Piano S1, categoria C/6, classe 2[^], consistenza 44 mq.*

- *N.C.E.U. Foglio 15, particella 403, subalterno 3, Ragalna via Leonardi s.n., Piano Terra, Bene Comune Non Censibile.*

- **Confini appartamento:** vds. precedente paragrafo "a)-g)".

- **Consistenza:** le superfici lorde (comprehensive di tompagni perimetrali e divisori interni) sono pari: al P.S1 (locale garage con altezza di piano pari a m 3,40 circa e locale adibito a magazzino (cantina) con altezza di piano pari a m 2,85), circa mq 55,68; al P.T (cinque vani: soggiorno-cucina, tre camere da letto e bagno) circa mq 118,90; n. 1 terrazza a livello complessivamente estesa circa mq 57,00, con altezza media pari a m 3,10 circa; l'immobile ha una superficie coperta di circa 200,00 mq; la corte di pertinenza risulta essere pari a mq 1.000,00 circa.

- **Stato manutentivo e conservativo:** globalmente buono.

- **Distribuzione:** l'immobile è di forma regolare, con una discreta distribuzione dei vari ambienti resa possibile grazie all'ampia cucina soggiorno posta al centro del fabbricato, la quale consente la distribuzione nelle varie stanze.

- **Illuminazione:** discreta sia all'interno che all'esterno.

- **Divisibilità in più lotti:** in considerazione della morfologia dei luoghi con specifico riguardo agli aspetti distributivi e in ordine alla distribuzione di singolo



DOTT. ING. FRANCESCO MALGIOGLIO
 Via Dei Giardini, n. 13
 95046 PALAGONIA (CT)
 Tel. 095 7954081 - Cell 328 3208005
 e-mail: fmalgioglio@hotmail.it
 PEC: francesco.malgioglio@ingpec.eu

livello non è possibile prevedere alcuna ipotesi di divisibilità di tal genere.

- **Conformità urbanistico-edilizia:** le opere di costruzione dell'immobile, come si evince dalla dichiarazione sostitutiva allegata all'istanza di sanatoria, sono state realizzate tra il 1980 e il 1983; successivamente a tale data non sono intervenute modifiche alla conformazione dell'immobile.

Allo stato attuale la pratica di sanatoria edilizia risulta ancora in corso, dal certificato di insussistenza vincoli di cui all'art. 32 e 33, della Legge 28.02.85 n. 47 e s.m.i., risulta che il fabbricato oggetto di sanatoria è stato edificato su area sottoposta a vincolo sismico ed inoltre è stata versata per intero l'oblazione autodeterminata dal richiedente.

Ad integrazione si allega ampia documentazione fotografica con relativa didascalia, sia degli interni che degli esterni (Documentazione Fotografica - ALLEGATO N.6).

- j) CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART. 40, 6^COMMA DELLA LEGGE N. 47/1985 O DELL'ART 46 C 5 D.P.R. 380/01 IN RELAZIONE AD ABUSI EDILIZI SANABILI O CONDONABILI AI SENSI DEL D.L. 269/2003

Tutte le unità immobiliari oggetto della presente consulenza tecnica non presentano abusi edilizi per cui non si segnalano ulteriori spese accessorie da dover quantificare; le uniche spese da affrontare riguardano i diritti di segreteria per il rilascio della ex Concessione Edilizia in Sanatoria (oggi Permesso di Costruire in Sanatoria), gli oneri concessori e il conguaglio



DOTT. ING. FRANCESCO MALGIOGLIO
 Via Dei Giardini, n. 13
 95046 PALAGONIA (CT)
 Tel. 095 7954081 - Cell 328 3208005
 e-mail: fmalgioglio@hotmail.it
 PEC: francesco.malgioglio@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

dell'oblazione autodeterminata dal debitore esecutato; come si evince dall'attestazione rilasciata dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Ragalna è stata versata per intero l'oblazione autodeterminata (Certificato insussistenza vincoli - ALLEGATO N.7).

- k) STATO D'USO

Al momento delle operazioni peritali l'immobile di che trattasi non risultava occupato da terzi.

- m) STIMA IMMOBILIARE

Criterio di stima immobiliare

Con riferimento allo specifico incarico conferito dal G.E., lo scrivente C.T.U. dovrà ora procedere alla quantificazione del valore che l'immobile in questione può avere **con riferimento all'attualità.**

Preliminarmente, però, appare opportuno svolgere alcune considerazioni teoriche, di fondamentale importanza per la piena intellegibilità del calcolo estimativo effettuato.

Com'è noto, il giudizio estimativo di un bene non costituisce un'espressione costante nel tempo, né lo è, in senso assoluto, in un determinato istante.

Il risultato di una stima, infatti, non solo può diversificarsi nel tempo se mutano le condizioni che lo hanno determinato, ma può anche variare nello stesso momento a seconda della "ragion pratica" da cui è scaturito, e, cioè, in relazione all'aspetto economico che il bene stesso viene ad acquisire per la corretta evasione del quesito estimativo.

I tipi di valore, cioè gli aspetti economici che il bene può assumere, com'è noto, sono sei, e precisamente:

- il più probabile valore di mercato;



DOTT. ING. FRANCESCO MALGIOGLIO
 Via Dei Giardini, n. 13
 95046 PALAGONIA (CT)
 Tel. 095 7954081 - Cell 328 3208005
 e-mail: fmalgioglio@hotmail.it
 PEC: francesco.malgioglio@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

- il più probabile valore di costo;
- il più probabile valore di trasformazione;
- il più probabile valore di surrogazione;
- il più probabile valore di capitalizzazione;
- il più probabile valore complementare.

Ciascuno dei suddetti "valori" consente di risolvere nella maniera più opportuna qualsivoglia quesito estimativo, ed ognuno di essi è strettamente connesso alle finalità per cui la stima stessa viene effettuata.

In altri termini, se un bene, nel medesimo istante, può avere più valori di stima a seconda del diverso aspetto economico, di fatto, però, in relazione ad un preciso quesito estimativo, il valore del bene non può che essere uno, cioè quello logicamente più coerente col quesito posto.

Nella fattispecie, dal momento che il giudizio estimativo richiesto dal G.E. scaturisce da una precisa domanda tendente alla determinazione dell'odierno valore venale del bene in esame, non v'è dubbio che l'aspetto economico più coerente sia rappresentato dal *più probabile valore di mercato*.

Ciò posto, il sottoscritto C.T.U. ha proceduto con metodo sintetico-comparativo, attraverso indagini di mercato al riguardo condotte.

Dette indagini sono state condotte per confronto con altri beni immobili nel rispetto dei seguenti tre punti:

- "beni simili", aventi cioè le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche (fisiche, manutentive, di zona, di destinazione, di livello, di prospetto, orientamento, etc.);
- conoscenza, per i predetti beni simili, del valore unitario del mercato al periodo considerato (attualità);



DOTT. ING. FRANCESCO MALGIOGLIO
 Via Dei Giardini, n. 13
 95046 PALAGONIA (CT)
 Tel. 095 7954081 - Cell 328 3208005
 e-mail: fmalgiooglio@hotmail.it
 PEC: francesco.malgiooglio@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

- esistenza di un elemento di confronto tra i suddetti beni simili e quello in esame, nella fattispecie un parametro tecnico, vale a dire il metro quadrato.

Il sottoscritto C.T.U., alla luce delle proprie indagini di mercato e nel rispetto di quanto rilevato e descritto in ordine alle peculiarità dell'immobile in oggetto, è pervenuto alla determinazione del seguente intervallo di *valori medi unitari* (per mq) che interessano le unità immobiliari in oggetto; detto intervallo è riferito, ovviamente, alla attualità, e trova riscontro in valori analoghi rinvenibili su riviste e pubblicazioni ufficiali:

- appartamento e della corte di pertinenza:
 $v = \text{€/mq } 750,00 - 1.150,00$, con valor medio $v = \text{€/mq } 950,00$.
- locale garage:
 $v = \text{€/mq } 500,00 - 700,00$, con valor medio $v = \text{€/mq } 600,00$

Stima immobiliare

Da quanto sopra esposto si ricava, con riferimento alla attualità, il più probabile valore di mercato per l'immobile in oggetto, e con riferimento alle superfici complessive "commerciali" (vale a dire con le superfici scoperte esterne "omogeneizzate" a quelle coperte attraverso l'applicazione di un coefficiente correttivo del 25%, tali superfici non possono eccedere il 30% della superficie coperta; il 100% della superficie calpestabile, della superficie occupata dalle tramezzature e dalle murature interne, della superficie delle tamponature e delle murature perimetrali non confinanti con altre proprietà); detti valori sono espressi in cifra tonda, trattandosi di "giudizi di tendenza".

DOTT. ING. FRANCESCO MALGIOGLIO
 Via Dei Giardini, n. 13
 95046 PALAGONIA (CT)
 Tel. 095 7954081 - Cell 328 3208005
 e-mail: fmalgioglio@hotmail.it
 PEC: francesco.malgioglio@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

Consistenza commerciale dell'appartamento e della corte di pertinenza (poiché il $25\% \times 1.000,00 > 30\% \times 200,00$ si assume come valore il 30% della superficie coperta):

Corte: mq 200,00 $\times 30\%$ = mq 60,00

Terrazza a livello: mq 57,00 $\times 30\%$ = mq 17,10

P.T: mq 118,90 = mq 118,90

Sommano: mq 196,00

di superficie commerciale lorda, arrotondata a: mq 196,00.

Consistenza commerciale del locale garage:

P.S1: mq 55,68 = mq 55,68

di superficie commerciale lorda, arrotondata a: mq 56,00.

Stima

- Superficie commerciale omogeneizzata dell'appartamento e della corte di pertinenza: mq 196,00.
- Superficie commerciale del locale garage: mq 56,00.
- Valore venale medio unitario relativo all'abitazione e corte di pertinenza: $v = \text{€}/\text{mq } 950,00$.
- Valore venale medio unitario relativo al locale garage: $v = \text{€}/\text{mq } 600,00$.

• Valore venale delle unità immobiliari:

appartamento e corte di pertinenza:

mq. 196,00 $\times \text{€}/\text{mq } 950,00 = \text{€ } 186.200,00$, ed, in cifra tonda, in quanto trattasi di "giudizio di tendenza":
 $V = \text{€ } 186.000,00$.

locale garage:

mq. 56,00 $\times \text{€}/\text{mq } 600,00 = \text{€ } 33.600,00$, ed, in cifra tonda, in quanto trattasi di "giudizio di tendenza":
 $V = \text{€ } 34.000,00$.

DOTT. ING. FRANCESCO MALGIOGLIO
 Via Dei Giardini, n. 13
 95046 PALAGONIA (CT)
 Tel. 095 7954081 - Cell 328 3208005
 e-mail: fmalgioglio@hotmail.it
 PEC: francesco.malgioglio@ingpec.eu

Tale valore va corretto in detrazione per tener conto degli oneri da sostenere per le regolarizzazioni amministrative e catastali, relative al rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria e per le manutenzioni da effettuare, descritte nel corso della presente perizia; più precisamente, è plausibile indicare i seguenti costi di massima:

- onorario comprese le spese per la regolarizzazione catastale per una migliore rappresentazione grafica: € 500,00.
- onorario comprese le spese per il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria: € 2.000,00.
- onorario per la manutenzione delle grondaie, del balcone della terrazza a livello e del pianerottolo di ingresso, compreso di ponteggio e/o trabattello: € 1.500,00.

In totale occorre detrarre il costo di € 4.000,00, ripartendolo al 50% nelle due unità immobiliari.

Ne discendono i seguenti valori venali delle unità immobiliari:

- appartamento e corte di pertinenza:
 $V = € 186.000,00 - € 2.000,00 = € 184.000,00$
(euro centoottantaquattromila/00)
- locale garage:
 $V = € 34.000,00 - € 2.000,00 = € 32.000,00$
(euro trentaduemila/00)

- p) , q) ACCERTAMENTO DI BENE INDIVISO E BENI IN QUOTE

Le unità immobiliari risultano di proprietà del debitore esecutato in comunione legale dei beni con la moglie.

DOTT. ING. FRANCESCO MALGIOGLIO
 Via Dei Giardini, n. 13
 95046 PALAGONIA (CT)
 Tel. 095 7954081 - Cell 328 3208005
 e-mail: fmalgioglio@hotmail.it
 PEC: francesco.malgioglio@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, lo scrivente C.T.U. *Aritiene* di aver bene assolto all'incarico conferito e rassegna la presente relazione restando a disposizione per ulteriori chiarimenti che si rendessero necessari.

Dichiara inoltre di aver preso visione delle "RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITÀ DI ESPERTO PER LA STIMA DI IMMOBILI MOD.4 REV." disponibili in Cancelleria e di aver redatto la relazione secondo quanto riportato nelle indicazioni "MOD. D1 - Pubblicità internet - Indicazioni all'esperto".

Palagonia, lì 15/12/2017

Il C.T.U.
 (Dott. Ing. Francesco Malgioglio)

Francesco Malgioglio