

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: Relazione di consulenza tecnica d'ufficio disposta dal G.E. dott.ssa Fascetto Sivillo Maria in merito alla procedura esecutiva n. 46/2013 R.G.E. promossa da Banca Sella S.p.a. contro debitori esecutati.

Premessa. Con ordinanza del 12/03/2014 (allegato A), il G.E. dott.ssa Fascetto Sivillo Maria nominava il sottoscritto dott. ing. Palermo Dario Pietro quale Esperto nella procedura esecutiva in oggetto. In data 22/10/2014, lo scrivente si è recato presso la Sezione Esecuzioni Immobiliari e ivi ha giurato il rito in accettazione del mandato conferitogli, giusto "Verbale di conferimento di incarico di stima e di giuramento dell'esperto" (allegato B). Il G.E. assegnava al sottoscritto Esperto il termine di giorni 120 (centoventi), a far data dal giorno del giuramento, per il deposito della presente relazione che si articola nei seguenti paragrafi:

1. Operazioni peritali.
2. Verifica dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.
3. Descrizione del bene pignorato.
4. Occupanti.
5. Provenienza e titolarità.
6. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.
7. Identificazione catastale.
8. Conformità in materia urbanistico - edilizia.
9. Valutazione del bene pignorato.
10. Piano di vendita.

1. Operazioni peritali. Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 04/12/2014 alle ore 9:30, quando lo scrivente, previe comunicazioni trasmesse a mezzo p.e.c. al creditore procedente e a mezzo raccomandata "1" ai debitori esecutati, si è recato presso l'immobile

pignorato sito in Ramacca (CT), via Roma n.75 e 77 - piano terra e primo.

Come risulta dall'allegato verbale di sopralluogo (allegato C), lo scrivente, unitamente al geom. Poma Giuseppe in qualità di collaboratore di studio, veniva accolto dal figlio di uno dei debitori esecutati che consentiva l'accesso al bene pignorato, che ad oggi risultava adibito a "Comunità Alloggio per n. 9 assistiti" in corso di trasferimento presso altra sede; effettuati rilievo fotografico e misurazioni di sorta, dal confronto tra le attuali planimetrie catastale dei piani terra e primo (allegato D) e lo stato di fatto degli stessi rilevatosi al momento dell'accesso (vedasi l'elaborato grafico - allegato E), si riscontrava quanto segue:

Al piano terra:

- la presenza di un piccolo wc nel vano "rimessa e stalla", con accesso però dal vano denominato "ripostiglio" tramite una apertura a soffitto;
- l'occultamento di una porta di comunicazione tra il vano "ripostiglio" e il vano "rimessa e stalla";
- il differente sbarco della scala in cemento proveniente dal corridoio del piano primo, che ad oggi avviene nel vano "rimessa e stalla" grazie al prolungamento della stessa con una rampa in ferro, e che in origine avveniva nel vano "legnaia" mediante una porta ad oggi murata.

Al piano primo:

- l'eliminazione parziale di un tramezzo in corrispondenza dell'ingresso con la conseguente formazione di un nuovo bagno (wc "3" in allegato E);
- il cambio di destinazione di un vano da "ripostiglio" a bagno ("wc 2" in allegato E), ed in corrispondenza dello stesso, lo spostamento di una porta;
- il cambio di destinazione di un altro vano da "ripostiglio" a ufficio (vedasi allegato E), in relazione all'utilizzo dell'immobile quale Comunità Alloggio per n.9 assistiti;
- le differenze, pur lievi, delle altezze utili di alcuni vani;
- l'occultamento della porta di accesso alla cucina dal corridoio, in quanto tale vano è stato



escluso dalla utilizzo dell'immobile con la nuova destinazione a Comunità Alloggio per n.9 assistiti; attualmente, a tale accessorio si accede dalla limitrofa abitazione di proprietà di uno dei debitori esecutati; pertanto, si deve prevedere il ripristino di tale porta per consentire il diretto e autonomo accesso alla cucina dal corridoio del piano primo, il cui costo viene quantificato in € 350,00 (euro trecentocinquanta/00) .

Per maggiore chiarezza, si veda anche la documentazione fotografica - allegato F .

Tali discostamenti dalle planimetrie catastali non alterano sostanzialmente la superficie netta complessiva e il volume "utile" dell'immobile in questione, e pertanto **non** ne modificano i dati del classamento catastale (categoria, classe, consistenza e rendita); di conseguenza, le lievi difformità riscontrate **non** costituiscono sufficienti motivazioni per un modifica catastale di tale immobile in accordo alla normativa sull'obbligo o meno della variazione documentale (vedasi Circolare n.2/2010, prot. 36607, emanata dalla Agenzia del Territorio - punto "3" - lettera "e").

In conclusione, l'attuale planimetria catastale **non** necessita di alcun aggiornamento, pur riferendosi opportunamente, ai fini della vendita del bene, all'elaborato grafico dello stato di fatto (allegato E).

Le operazioni peritali venivano concluse in pari data alle ore 11:30.

2. Verifica dei dati riportati negli atti di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Dall'atto di pignoramento immobiliare - trascritto in data 06/02/2013 ai nn. 7118/5933 derivante dal provvedimento del Tribunale Civile di Catania rep. n. 7380/2012 del 22/11/2012 a favore di BANCA SELLA S.P.A. con sede in Biella (BI) e contro i debitori esecutati, risulta quanto segue:

".....BANCA SELLA S.P.A., appartenente al "Gruppo Banca Sella", come sopra rappr. e dif.

CHIEDE

che sia sottoposto a pignoramento immobiliare il seguente bene immobile di proprietà

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



di(debitore esecutato) per la quota di 1/2 in nuda proprietà e di(altro debitore esecutato) per la quota di di 1/2 di usufrutto e 1/2 in piena proprietà e precisamente:

Intero fabbricato sito in Ramacca in via Roma nn.75 e 77, su due elevazioni, composto da tre vani ed accessori al piano terra e da tre vani e accessori al piano primo, confinante con la suddetta via Roma, con piazza Cavallotti e con proprietà della parte terza datrice di ipoteca la comparente.....(debitore esecutato).

Riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Ramacca, in ditta esatta, al foglio 140, particella 850 subalterno 1, categoria A/2, classe 3, vani 8, R.C. 599,09, Via Roma nn. 75-77, piano T-1.

Si precisa che il suddetto immobile appartiene a.....(debitore esecutato), in ragione della piena proprietà sulla quota pari a 1/2 indiviso e del diritto di usufrutto sua vita natural durante sulla restante quota pari a 1/2 indiviso ed a.....(altro debitore esecutato), in ragione della nuda proprietà sulla quota pari a 1/2 indiviso.

Con ogni accessorio, pertinenza e dipendenza, tutto incluso e nulla escluso."

Lo scrivente ha accertato la correttezza dei dati riportati sia nell'atto di pignoramento e sia nella relativa nota di trascrizione; in particolare che il pignoramento ha colpito esattamente la quota spettante al debitore esecutato e che esiste corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione presente agli atti.

3. Descrizione del bene pignorato.

Indirizzo. Ramacca, via Roma n.75 e 77 - piani terra e primo.

Descrizione. L'immobile oggetto di stima è ubicato nel centro storico di Ramacca e pertanto appartenente ad un contesto territoriale ampiamente edificato ed urbanizzato, cioè alla cosiddetta fascia/zona B1 "Centrale/Centro Storico e aree limitrofe" del comune di Ramacca. L'immobile si compone di un piano terra, quest'ultimo costituito da tre vani con accesso uno da via Roma n.75 e gli altri due da piazza Cavallotti nn. 46 e 47, e da un piano primo a cui si



accede mediante un vano scala con ingresso dal n.77 di via Roma; il suddetto fabbricato è stato realizzato con muratura portante e copertura lignea con tetto a falde e manto di tegole, provvista di grondaia e pluviali per lo smaltimento delle acque piovane. La facciata risulta interamente tinteggiata con intonaco per esterni; i ballatoi sono lasciati al rustico e i parapetti degli stessi sono costituiti da ringhiere in ferro.

L'edificio si presenta in condizioni manutentive da ritenersi sufficientemente accettabili in relazione alla vetustà dell'immobile, come altresì confermato dall'allegato compendio fotografico (allegato F).

A) Piano terra:

A.1) vano denominato "ripostiglio":

Tale vano, a cui ad oggi si accede dal numero civico n. 75 di via Roma tramite un portone in legno con inserti in legno, si presenta ad oggi sufficientemente intonacato alle pareti e al soffitto a volta; il pavimento è in ceramica ed in condizioni accettabili; sulla parete di via Roma è stata realizzata una finestra in legno con inserti in legno. Da tale vano, si accede ad un bagnetto fatiscente realizzato in una zona del limitrofo vano "rimessa e stalla". E' presente e non funzionante un impianto elettrico a "canalina" fuori traccia con due plafoniere a parete, il tutto totalmente difforme alla normativa vigente in materia; pertanto, se ne prevede la dismissione e l'installazione di un impianto elettrico e corpi illuminanti a norma di legge.

L'altezza massima di tale piano è pari a 3,55 mt ; la superficie netta è pari a 29,33 mq.

A.2) vano denominato "rimessa e stalla":

Tale vano, a cui ad oggi si accede dal numero civico n. 46 di piazza Cavallotti tramite un portone in legno con rivestimento in lamiera, presenta un intonacatura fatiscente delle pareti e del soffitto, quest'ultimo realizzato in parte a volta e in parte con solaio piano in lame di ferro e travetti in calcestruzzo; il pavimento è in scaglette e si presenta in condizioni appena accettabili. Come già detto, in tale vano ad oggi sbarca la scala in cemento che proviene dal



piano primo grazie ad un prolungamento con una rampa in ferro, e che originariamente consentiva l'accesso al limitrofo vano "legnaia" mediante una porta oggi murata (vedasi foto n. 48 dell'allegato F). Sono presenti altresì due autoclavi che costituiscono serbatoi di riserva idrica per il piano primo.

Non è presente alcun impianto elettrico e di illuminazione.

L'altezza massima della zona con soffitto a volta è pari a 3,55 mt, l'altezza della zona con soffitto con solaio piano è pari a 4,00 mt ; la superficie netta, comprensiva del WC, è pari a 38,35 mq .

A.3) vano denominato "legnaia":

Tale vano, a cui ad oggi si accede dal numero civico n. 47 di piazza Cavallotti tramite un portone in legno con rivestimento in lamiera, è stato realizzato con struttura in muratura portante rinforzata in alcune parti con travi e pilastri in c.a., e presenta un intonacatura fatiscente delle pareti e del soffitto, quest'ultimo realizzato con solaio piano in lame di ferro e travetti in calcestruzzo con dismissione dell'originaria volta di altezza massima pari a 3,55 mt. Il pavimento è in mattonelle di cemento ed in condizioni precarie; sulla parete di piazza Cavallotti è stata realizzata una finestra in legno con inserti in legno. E' presente e non funzionante un impianto elettrico a "canalina" fuori traccia con una plafoniera a soffitto, che risulta difforme alla normativa vigente in materia; pertanto, se ne prevede la dismissione e l'installazione di un impianto elettrico e di corpi illuminanti a norma di legge.

L'altezza di tale vano è pari a 4,00 mt ; la superficie netta è pari a 41,78 mq .

In definitiva, la **superficie utile coperta dell'intero piano terra** è pari a: **109,46 m²**

Per quanto concerne il rifacimento dell'impianto elettrico e di illuminazione dell'intero piano terra in conformità alla normativa di legge, si prevede un costo, comprensivo di oneri e accessori per dare il lavoro finito, complessivamente pari a € 10.000,00 (diecimila/00).

Confini. Il piano terra confina a nord in parte con il vano scala di accesso al piano primo da



via Roma n.77, ed in parte con ditta [REDACTED] o avente causa"; a ovest con piazza Cavallotti; a est in parte con via Roma ed in parte con ditta [REDACTED] a sud con ditta [REDACTED]

Per migliore chiarezza, si veda l'elaborato grafico dello stato di fatto (allegato E).

B) Piano primo:

L'accesso al piano primo avviene dal numero civico n.77 di via Roma tramite un portone in legno che conduce ad un vano scala di collegamento che si presenta ben tinteggiato con gradini rifiniti con marmo di pregio.

Il piano primo, a cui si accede tramite una porta di ingresso in legno, è originariamente destinato a civile abitazione e risulta composto da un salone, tre camere da letto, un vano adibito ad ufficio, una dispensa, una cucina, tre bagni, un disimpegno e un corridoio. L'altezza utile dei vani con soffitto piano è mediamente pari a 3,60 mt; l'altezza dei vani con soffitto a volta (camere da letto "1" e "2"), è pari a 4,60 mt.

Per ulteriore chiarezza, si veda l'elaborato dello stato di fatto (allegato E).

Le superfici nette degli ambienti su descritti sono di seguito indicate:

1. Salone:	34,80 m ²
2. Camera da letto "1":	25,52 m ²
3. Camera da letto "2":	20,67 m ²
4. Camera da letto "3":	18,72 m ²
5. Ufficio:	4,06 m ²
6. Dispensa:	8,97 m ²
7. Cucina:	10,50 m ²
8. WC "1":	6,51 m ²
9. WC "2":	2,88 m ²
10. WC "3":	2,30 m ²



11. Disimpegno:	8,24 m ²
12. Corridoio:	<u>15,91 m²</u>
Totale superficie utile coperta:	159,08 m²
11. Ballatoio lato via Roma:	3,84 m ²
12. Ballatoio lato piazza Cavallotti:	<u>3,52 m²</u>
Totale superficie utile scoperta	7,36 m²

Rifiniture e impianti. Come è possibile altresì riscontrare dall'allegato compendio fotografico (Allegato F), l'appartamento si presenta generalmente in buone condizioni di manutenzione; il pavimento è generalmente in mattonelle di cemento (decorate e non), ad eccezione dei bagni "1" e "2" dove è in ceramica maiolicata. Le pareti dell'ingresso, del corridoio, delle camere da letto "2" e "3", e del ripostiglio sono rivestite con carta da parati; le pareti sono tinteggiate, ad eccezione di quelle dei bagni e della cucina che sono in parte piastrellate e per la restante parte intonacate; i soffitti risultano intonacati. In particolare nei bagni, si riscontra che i sanitari necessari sono tutti in buone condizioni; gli infissi interni sono in legno; gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice e inferriate, ad eccezione di quello del salone che è in alluminio anodizzato preverniciato con vetro camera.

Tutti gli infissi si presentano in buone condizioni.

Sono presenti e funzionanti l'impianto idrico ed elettrico, che sono interamente sottotraccia e rispondenti alla normativa vigente, compreso il quadro elettrico generale ("centralino domestico") che è conforme alle norme CEI 64 - 8 vigenti in materia.

Non è presente l'impianto di riscaldamento, ma solo condizionatori a pompa di calore nelle camere da letto e nel salone. Sono altresì presenti e funzionanti l'impianto elettrico di emergenza, citofonico e TV terrestre; l'impianto telefonico è solo predisposto e non è attivato da utenza; è altresì presente uno scaldacqua elettrico nel bagno "3".

Confini. Il piano primo confina a nord con ditta [REDACTED] a ovest con piazza



Cavallotti; a est con via Roma; a sud con ditta [REDACTED].

Per migliore chiarezza, si veda l'elaborato grafico dello stato di fatto (allegato E).

4. Occupanti. Il bene pignorato ad oggi risulta non occupato da alcuno, in quanto è stato liberato totalmente in data 31/12/2014 dall'ex conduttore Società [REDACTED]

[REDACTED] per effetto della scadenza in data 10/03/2009 del contratto di locazione registrato in data 10/03/2003 (allegato G), e dopo che l'ex affittuaria ha cessato di usufruirne per deposito vario a titolo del tutto gratuito per la cortesia dei proprietari eseguiti nel periodo intercorrente dalla scadenza contrattuale alla data dello sgombero definitivo in data 31/12/2014.

Si veda a tal fine la dichiarazione scritta resa dall'amministratore unico della Società [REDACTED] (allegato H).

5. Provenienza e titolarità. Dalla verifica e dall'integrazione della documentazione presente nel fascicolo di parte, lo scrivente ha avuto modo di accertare la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data del pignoramento immobiliare. Si riporta di seguito la descrizione della provenienza e titolarità dell'immobile pignorato.

Alla data del pignoramento immobiliare, la quota intera di proprietà dell'immobile pignorato è pervenuta **al debitore esecutato** come di seguito riportato:

- atto di compravendita del 25/11/1972, rep. n. 98821 e racc. n. 15308, reg. in data 12/12/1972 al 15065, a rogito Notaio Antonio Las Casas in Catania, *trascritto* in data 10/01/1973 ai nn. 1570/1349, a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e uno dei debitori eseguiti per l'intera proprietà, e contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]; [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], avente per oggetto il trasferimento dell'intero immobile pignorato.

Si allega alla presente copia di tale atto e la relativa trascrizione (allegato I)

- atto per causa di morte - verbale di pubblicazione testamento del [REDACTED]



raccolto a rogito Notaio Alessandro Marino in Ramacca (CT) per la morte di [REDACTED]
[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] avvenuta il [REDACTED] trascritto in data
08/03/2005 ai nn. 16806/9139, a favore di uno dei debitori esecutati per la quota di 1/2 per la
nuda proprietà dell'immobile pignorato, dell'altro debitore esecutato per la quota di 1/2 per
l'usufrutto dell'immobile pignorato.

- certificato di denunciata successione - pubblico ufficiale dell'Ufficio del Registro, rep.
65/778 del 06/07/2005, trascritto in data 19/06/2013 ai nn. 34450/28209, a favore dei
debitori esecutati (e altri) e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il
[REDACTED] avente per oggetto, oltre altri beni, anche il trasferimento per un debitore
esecutato della quota di 1/2 per la nuda proprietà dell'immobile pignorato, e per l'altro
debitore esecutato della quota di 1/2 per l'usufrutto dell'immobile pignorato.

Si allega alla presente stralcio della denuncia di successione relativamente al bene pignorato
(allegato L) e la relativa nota di trascrizione (allegato M)

6. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. Dalla verifica all'attualità effettuata dallo
scrivente della documentazione presente nel fascicolo di parte, è emerso che le formalità
pregiudizievoli gravanti sul bene pignorato sono le seguenti:

- *Iscrizioni pregiudizievoli.*

- iscrizione legale trascritta ai nn. 35838/9949 del 16/05/2007 nascente da decreto SERIT
SICILIA S.P.A. - Agente della Riscossione Provincia, rep. n. 15175/2005 del 04/05/2007, a
favore di SERIT SICILIA S.P.A. - Agente della Riscossione Provincia, e contro [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] sorte capitale di euro 4.270,55, ipoteca di
euro 8.541,10 gravante sulla quota di 1/2 della intera proprietà dell'immobile pignorato;

- iscrizione volontaria trascritta ai nn. 76075/17575 del 19/12/2008 nascente da atto di mutuo
in Notaio Alessandro Marino in Ramacca (CT), rep. n. 8742/3733 del 18/12/2008, a favore
di "Banca Sella Sud Arditi Galati S.P.A." con sede in Lecce, e contro uno dei debitori per la



quota di 1/2 di nuda proprietà e l'altro debitore esecutato per la quota di 1/2 di nuda proprietà e per 1/2 di usufrutto; sorte capitale di euro 110.000,00; ipoteca di euro 220.000,00 gravante sull'intero immobile pignorato;

- *Trascrizioni pregiudizievoli.*

- atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 06/02/2013 ai nn. 7118/5933 derivante dal provvedimento dell' Ufficiale Giudiziario di Catania rep. n. 7380/2012 del 22/11/2012 a favore di "Banca Sella S.P.A." con sede in Biella, e contro uno dei debitori per la quota di 1/2 di nuda proprietà e l'altro debitore esecutato per la quota di 1/2 di nuda proprietà e per 1/2 di usufrutto, sino alla concorrenza di euro 109.615,52 gravante sull'immobile pignorato;.

7. Identificazione catastale.

- Comune di: **Ramacca (CT)** / foglio: **140** / particella: **850** subalterno: **1** / categoria: **A/2** / classe: **3** / consistenza: **8 vani** / rendita catastale: **€ 599,09** / Indirizzo: **via Roma nn. 75 e 77**
piani: T- 1

Si rimanda alla visura catastale "storica" dell'immobile pignorato (allegato N) .

8. Conformità in materia urbanistico - edilizia.

L'immobile in questione è stato realizzato certamente in data anteriore all'entrata della legge urbanista n.1150 del 17.08.1942, che ha introdotto l'obbligo della licenza edilizia per qualsiasi intervento da parte dei privati per l'intero territorio; infatti, dalle stesse planimetrie catastali (allegato D), si evince che le stesse sono state redatte in data 20/05/1940 dal signor [REDACTED]

[REDACTED] (allora "ditta intestataria" catastale dell'immobile pignorato e dante causa dei signori venditori dell'immobile pignorato al de cuis [REDACTED] e ad uno dei debitori esecutati, per come riportato in precedenza nel paragrafo 5. "Provenienza e titolarità", e per come riscontrabile nell'atto di provenienza del 25/11/1972, rep. n. 98821 e racc. n. 15308, reg. in data 12/12/1972 al 15065 in allegato I), il quale, in qualità di dichiarante e responsabile della realizzazione del fabbricato in oggetto, ha ottenuto il rilascio da parte del



Comune dell'autorizzazione preventiva a costruire.

Altresì, l'immobile pignorato è stato realizzato certamente in data posteriore all'entrata in vigore del Regio Decreto Legge 25 marzo 1935 n. 640, che ha introdotto per la prima volta "l'obbligo di chiedere l'autorizzazione preventiva da parte di chi volesse svolgere attività edificatoria all'interno dei *centri abitati*".

Pertanto, in mancanza di altri accertamenti più circoscritti, l'anno di costruzione del bene pignorato può considerarsi compreso nel periodo che intercorre dal 1935 al 1942.

In data 25/07/2003, il de cuius [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] nella qualità di comproprietario dell'immobile pignorato, otteneva l'autorizzazione comunale al cambio di destinazione d'uso del piano primo del bene in questione, da civile abitazione a "Comunità Alloggio per n.9 assistiti" (allegato O); tale variazione non ha comportato la modifica catastale del classamento dello stesso piano, né la sua divisione dal piano terra.

In data 25/07/2003, il legale rappresentante della [REDACTED] quale affittuaria del piano primo dell'immobile pignorato, otteneva l'autorizzazione comunale alla "agibilità" del bene in questione (allegato P); considerato che il contratto di locazione è decaduto in data 10/03/2009, e che è cessato l'utilizzo gratuito di tale piano dalla scadenza contrattuale alla data dello sgombero totale e definitivo dell'immobile in data 31/12/2014 da parte di suddetta società di assistenza, lo scrivente ritiene fondatamente che ripristinare la destinazione d'uso del piano primo a "civile abitazione" non comporti oneri significativi, alla luce anche del fatto che il classamento catastale di tale piano non è mai variato.

9. Valutazione del bene pignorato. La determinazione dell'attuale valore di mercato dell'immobile pignorato può ottenersi tenendo conto del contesto territoriale urbanistico in cui gli stessi sono inseriti, dell'anno di costruzione, dello stato manutentivo in cui versano, e di tutte le altre loro caratteristiche sia intrinseche che estrinseche (vedasi paragrafo 3. "descrizione degli immobili pignorati"). La quantificazione definitiva si otterrà come media



dei valori ottenuti applicando i metodi di stima “sintetico” e “analitico”, di seguito esposti:

Valutazione a mezzo metodo sintetico: Questo metodo consiste nell’effettuare una serie di indagini di mercato riferite all’epoca della stima, costruire una scala di valori unitari per immobili simili ed inserire quello da valutare comparativamente nella scala. Per tenere conto nella stima delle superfici scoperte (ballatoi), si trasformeranno queste superfici in “utili coperte ragguagliate”, moltiplicandole per un coefficiente riduttivo pari a 0,25 .

Valutazione a mezzo metodo analitico: Questo metodo consente di pervenire al giudizio di stima tramite la capitalizzazione del reddito ordinario netto ottenibile dal bene pignorato. Valutando il valore mensile del canone di locazione alla data di redazione della presente perizia sulla base di una libera contrattazione di mercato, si calcola il reddito lordo medio annuo semplicemente moltiplicando il valore mensile dell’affitto per dodici. Il reddito netto annuo si ricava decurtando dal reddito lordo medio annuo così determinato, le spese per i lavori periodici, per la manutenzione ordinaria e/o straordinaria, le imposte, le spese di sfritto e le inesigibilità. Si stima che tali spese ammontino a circa il 20% del reddito lordo. Successivamente si assume un tasso di capitalizzazione per il bene che è congruo considerare pari a 0,04 . Si divide quindi il valore del reddito netto annuo per il tasso di capitalizzazione ottenendo quindi il valore venale **analitico** dell’immobile.

La stima definitiva dell’immobile sarà poi data dalla media dei due valori su descritti.

Si procede all’applicazione dei suddetti criteri di stima:

a) Piano terra:

Superficie utile coperta :

109,46 m²

Superficie utile commerciale piano terra:

109,46 m²

a) Piano primo:

Superficie utile coperta :

159,08 m²

Superficie utile coperta “ragguagliata” dei ballatoi:



7,36 m² x 0,25:

Superficie utile commerciale piano primo:


$$\frac{1,84 \text{ m}^2}{160,92 \text{ m}^2}$$

In definitiva, la **superficie utile commerciale dell'intero immobile** è pari a **270,38 m²**

In seguito ad indagini di mercato effettuate nella per comparazione con altri immobili simili in relazione all'ubicazione territoriale ("centro storico di Ramacca), all'attuale stato manutentivo e alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, considerato che l'immobile, pur da considerarsi unico per la sua composizione intrinseca e il collegamento di fatto tra le due elevazioni, tuttavia si compone di due piani abitativi di differente valore commerciale, si è pervenuti alla determinazione che il prezzo unitario di mercato del bene può essere considerato mediamente pari a € 1.000,00 al metro quadrato di superficie utile commerciale.

Applicando il metodo **sintetico** si ha quindi, si ottiene il valore **sintetico** dell'immobile:

$$V_s = 270,38 \text{ m}^2 \times 1.000,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 270.380,00 \text{ che si arrotonda a } \underline{\text{€ } 270.000,00} .$$

Dalle stesse indagini di mercato effettuate dallo scrivente, si è pervenuto ad un valore del reddito lordo medio annuo mediamente pari a € 13.200,00 (cioè pari a € 1.100,00 al mese):

Per quanto detto sopra si ha che:

$$\text{Reddito netto annuo: } R_n = (\text{€ } 13.200,00 - 0,20 \times \text{€ } 13.200,00) = \text{€ } 10.560,00$$

Assumendosi un tasso di capitalizzazione pari a 0,04 , si ottiene il valore **analitico** dell'immobile:

$$V_a = \text{€ } 10.560,00 / 0,04 = \underline{\text{€ } 264.000,00} .$$

Stima del valore attuale: Alla valutazione attuale dell'appartamento pignorato, si perviene mediando i due valori precedentemente ottenuti con i due metodi di stima:

$$V = (V_s + V_a) / 2 = \text{€ } (270.000,00 + 264.000,00) / 2 = \underline{\text{€ } 267.000,00} \text{ (diconsi duecentosessantasettemila/00)}.$$

10. Piano di vendita. Considerato che l'immobile pignorato, pur nella sua articolata destinazione abitativa, è da considerarsi commercialmente unico, e visto che la piena



proprietà del bene è complessivamente raggiunta dalle quote (1/2 per ciascuno) in capo ai debitori esecutati, ai fini della vendita del bene si procederà in un lotto unico.

Il valore del bene pignorato risulta pari a:

€ 267.000,00

(diconsi duecentosessantasettemila/00).

A tale valore vanno sottratti gli oneri per il rifacimento a norma dell'impianto elettrico e di illuminazione dell'intero piano terra (€ 10.000,00) e il costo per il ripristino della porta di accesso diretto e autonomo alla cucina dal corridoio del piano primo (€ 350,00), a seguito della cessata locazione; per cui si ottiene che:

€ (267.000,00 - 10.350,00) = € 256.650,00

(diconsi euroduecentocinquantaseimilaseicentocinquanta/00), cioè il valore del bene con si procederà alla vendita.

Quanto doveva il sottoscritto al fine di far conoscere all'ill.mo Giudice la verità.

Catania, il 16/02/2015

L'ESPERTO
(dott. ing. Palermo Dario Pietro)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

