

TRIBUNALE DI CATANIA - SESTA SEZIONE CIVILE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 258/2023

PROMOSSA DA: [REDACTED]

NEI CONFRONTI DI: [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. F. Lentano

ESPERTO PERITO: Arch. A. Branciforti

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Ill.mo Signor Giudice, il sottoscritto architetto Alessandra Branciforti è stato nominato esperto nel procedimento esecutivo in oggetto con il mandato di:

a) Identificare esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;

b) Verificare la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

c) Verificare 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 verificare la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. La mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

d) Accertare l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore al ventennio;

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

f) Accertare **se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni**

pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elencare, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

g) Provvedere 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 provvedere alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

h) Indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

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

conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

j) Verificare, inoltre, ai fini della domanda di sanatoria che l'aggiudicamento potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste **dall'art.40, 6^comma della Legge n.47/85 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 e i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantificare gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera del Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

k) Accertare 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);

1) Elencare ed **individuare 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 ed 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, precisare eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

m) Determinare il valore di ciascun immobile con riferimento

agli attuali prezzi di mercato,tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; **tenere conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato;**

n) Indicare l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile a dei lotti, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

o) Allegare l'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 acquisire la planimetria catastale dei fabbricati;

p) Accertare, 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; precisare in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

q) Nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti:ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente 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 tenere conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili;limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

RELAZIONE TECNICA.

A seguito del mandato ricevuto l'esperto ha fissato l'inizio delle operazioni peritali il giorno 19/07/2023,alle ore

16,00 sui luoghi, convocando la parte creditrice e debitrice a mezzo pec.

A tale data, l'esperto con il custode giudiziario nominato, avvocato Angela Scarcella, ha eseguito l'accesso presso l'immobile, oggetto di procedura esecutiva, sito nel Comune di Sant'Agata Li Battiati, in Piazza Vittorio Veneto n. 2, consistente in un appartamento al piano primo di un edificio di quattro elevazioni fuori terra.

E' stato redatto un regolare verbale di sopralluogo che viene allegato alla presente relazione tecnica.

L'esperto, in merito al mandato ricevuto, relaziona quanto segue.

PUNTO a).

IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE.

L'immobile, oggetto della presente procedura esecutiva, è sito nel Comune di Sant'Agata Li Battiati, in Piazza Vittorio Veneto n. 2, al piano primo di un edificio di civile abitazione di tre elevazioni fuori terra ed un piano primo seminterrato adibito a garage, con accesso pedonale e carrabile dalla pubblica piazza(Foto 1-2).

L'immobile è:

- N.1 appartamento adibito a civile abitazione.

Qui di seguito l'esperto descrive l'appartamento della debitrice.

1.APPARTAMENTO.

Si accede all'immobile dal portone d'ingresso pedonale condominiale, che conduce alle due scale condominiali di accesso agli immobili civili (Foto 3) e da quello carrabile che conduce al primo piano sotto strada dove insistono i garage (Foto 4).

L'appartamento è ubicato nella scala "A" (Foto 5).

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

L'immobile internamente è così distribuito:

- N. 1 ingresso (Foto 6);
- N. 1 camera da letto matrimoniale (Foto 7-8);
- N. 3 camere da letto singole di cui una, al momento, è adibita a ripostiglio (Foto 9-10-11-12-13);
- N.1 cucina abitabile (Foto 14-15);
- N.1 bagno con lavabo, vaso, bidet, e vasca da bagno angolare (Foto 16-17);
- N.1 lavanderia sul ballatoio esterno, fronte sud (Foto 18);
- N.1 disimpegno ai vani (Foto 19-20);
- N.1 ballatoio sul fronte nord (Foto 21-22);
- N.1 ballatoio di pertinenza dei vani sul fronte sud chiuso da una veranda in alluminio preverniciato (Foto 23-24-25);

L'esperto in sede di sopralluogo ha accertato:

a) una diversa distribuzione interna dei vani che è stata autorizzata con una comunicazione asseverata di esecuzione di opere interne, protocollo n. 13596 del 22/06/2004;

b) La realizzazione di una veranda in alluminio preverniciato, non autorizzata sul ballatoio fronte sud.

I lavori di nuova distribuzione interna, autorizzati urbanisticamente, non sono stati regolarizzati con una nuova planimetria catastale e, pertanto, al punto j) del mandato verranno quantificati i costi di regolarizzazione catastale della nuova planimetria e di regolarizzazione, urbanistica e catastale, della veranda realizzata in assenza di autorizzazione.

DATI CATASTALI.

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Sant'Agata Li Battiati:

- Foglio 1, particella 278, sub 14, categoria A/2 (abitazione civile), classe 5, consistenza vani 5,5 superficie catastale MQ 105 escluse aree scoperte, rendita catastale € 440,28.

L'immobile è intestato a [REDACTED] in diritto di proprietà di 1/1.

Si allega la visura catastale dell'immobile (Allegato 1).

CONFINI.

L'immobile confina:

- A nord con la pubblica piazza Vittorio Veneto;
- A est con proprietà ~
- A sud con cortile condominiale ;
- A ovest con proprietà e con corpo scala condominiale.

PUNTO b) .

I dati trascritti sull'atto di pignoramento del 29/03/2023 notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Catania alla debitrice e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania giorno 24/04/2023, Registro generale n. 19543, Registro particolare n. 14865, sono corretti.

Il pignoramento immobiliare ha colpito l'unità immobiliare, sita nel Comune di Sant'Agata Li Battiati in Piazza Vittorio Veneto n. 2, piano primo, censita al N.C.E.U. del Comune di Sant'Agata Li Battiati:

- Foglio 1, particella 278, sub 14, categoria A/2 (abitazione civile), classe 5, consistenza vani 5,5 superficie catastale MQ 105 escluse aree scoperte, rendita catastale € 440,28.

L'immobile è di proprietà di:

- [REDACTED] in diritto di proprietà di 1/1 sul bene.

PUNTO c) .

L'immobile pignorato è intestato alla debitrice:

- [REDACTED], nata a Catania il 14/01/1977, per la quota di diritto di piena proprietà di 1/1 in regime di separazione di beni.

La debitrice ha il diritto di piena proprietà sull'immobile pignorato, in regime di separazione dei beni, precisamente:

- N.1 appartamento in Piazza Vittorio Veneto n. 2, piano

primo, a Sant'Agata Li Battiati.

PUNTO d).

QUADRO SINOTTICO DI PROVENIENZA.

Qui di seguito viene trascritta la provenienza dell'immobile pignorato:

- L'immobile è pervenuto alla debitrice, per la quota dell'intero, in virtù dell'atto di compravendita del 7/04/2004, rogato dal notaio Dott. Rosario Sapienza di Catania, Repertorio n.48836 e n.8330 di raccolta, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 10/04/2004 ai numeri 18065/12048.

L'immobile è stato venduto dai coniugi _____ e _____;

- L'immobile era pervenuto ai coniugi _____ e _____ in piena proprietà, con atto di compravendita del 4/03/1976 rogato dal notaio Dott. Antonio Las Casas di Catania, n. repertorio 109513 e n. raccolta 19702, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 30/03/1976 ai numeri 10727/8730.

PUNTO e).

La documentazione prodotta agli atti è completa di tutte le informazioni necessarie per l'espletamento dell'incarico. La difformità esterna relativa alla realizzazione di una veranda in alluminio preverniciato, sul ballatoio fronte

sud, accertata in sede di sopralluogo e descritta al punto a), verrà descritta al punto i) del presente mandato e i costi di regolarizzazione, urbanistica e catastale, saranno quantificati al punto j) del mandato ricevuto.

PUNTO f) .

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che nel ventennio gravano sulla debitrice, sono le seguenti:

- **ISCRIZIONE AI N.RI 37839/9438 del 28/06/2010 IPOTECA LEGALE**, nascente da ipoteca a favore di Unicredit Family Financing Bank S.p.a. contro [REDACTED] per un capitale complessivo di € 220.725,00, a garanzia di un mutuo di € 147.150,01 del 25/06/2010, a rogito del Dott. Sapienza, repertorio n. 53233 e raccolta n. 9859, gravante sull'immobile di Piazza Vittorio Veneto n. 2, Foglio 1, particella 278, sub 14;

- **TRASCRIZIONE N.19543/14865 del 24/04/2023**, atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili del 29/03/2023, emesso dal Tribunale di Catania, rep. n. 3115, a favore di [REDACTED].

Il pignoramento è stato trascritto e grava sull'intera proprietà dell'immobile sito a Sant'Agata Li Battiati, precisamente:

- Appartamento in Piazza Vittorio Veneto n. 2, piano primo, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, di proprietà della debitrice, in

regime di separazione di beni.

L'appartamento è censito al N.C.E.U. del Comune di Sant'Agata Li Battiati:

- Foglio 1, particella 278, sub 14, categoria catastale A/2 (civile abitazione), vani 5,5, piano primo.

PUNTO g) .

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE.

I dati catastali dell'immobile trascritti sull'atto di pignoramento del 29/03/2023, corrispondono alla identificazione catastale dello stesso, censito al N.C.E.U. del Comune di Sant'Agata Li Battiati: :

- Foglio 1, particella 278 ,sub 14, categoria catastale A/2 (abitazione civile), classe 5, piano primo, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale MQ 105, rendita catastale € 440,28;

PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE.

La planimetria catastale dell'immobile non è conforme allo stato di fatto, in quanto in sede di sopralluogo è stata accertata:

- Una diversa distribuzione interna dei vani, dichiarata e autorizzata (prot. n. 13596 del 22/06/2004);
- La realizzazione di una veranda in alluminio preverniciato di MQ 12 sul ballatoio fronte sud.

Si allega la planimetria catastale depositata in catasto e quella dello stato di fatto con indicate la diversa

distribuzione planimetrica interna e la veranda, non autorizzata, realizzata sul ballatoio sud (Allegato 2-3).

PUNTO h) .

L'immobile, oggetto della seguente procedura esecutiva, ricade in Z.T.O. "B1", residenziale di completamento, del Piano Regolatore Generale del Comune di Sant'Agata Li Battiati, caratterizzata da aree edificate del centro urbano di primo impianto che presentano le caratteristiche di cui all'art. 21 della legge Regionale n. 71 del 1978 (si definisce isolato ogni porzione del territorio edificabile circondata da spazi pubblici indicati dal piano particolareggiato o dagli strumenti urbanistici).

La destinazione d'uso è residenziale, comprendente attività commerciali di vendita al dettaglio, attività artigianali non nocive, uffici privati, attività culturali e attrezzature ricettive e sportive.

Le costruzioni devono avere le seguenti caratteristiche:

- La cubatura massima consentita deve rispettare l'indice di fabbricabilità fondiaria di 2,00 mc/mq con altezza massima consentita di MT 11,00;
- Le costruzioni possono essere edificate sul filo stradale o in ritiro e l'altezza non deve superare la larghezza della strada più l'eventuale ritiro dell'edificio.

Gli strumenti attuativi sono il permesso di costruire e le autorizzazioni per opere di manutenzione ordinaria,

straordinaria e di restauro.

PUNTO i).

Qui di seguito viene descritto quanto richiesto al punto i) del presente mandato, precisamente:

APPARTAMENTO.

L'immobile di proprietà della debitrice è stato edificato nel 1971 con Licenza edilizia n. 710 del 31/08/1968 e Certificato di Abitabilità del 23/11/1971 rilasciati dal Comune di Sant'Agata Li Battiati al signor _____, che ha costruito l'edificio sul terreno di sua proprietà acquistato il 22/01/1955 con atto di compravendita rogato dal Dott. Ernesto Ciancico.

OPERE NON CONFORMI ALLA PLANIMETRIA CATASTALE.

Nell'appartamento sono state accertate:

- a)** Una diversa distribuzione interna dei vani, dichiarata e autorizzata (prot. n. 13596 del 22/06/2004);
- b)** La realizzazione di una veranda in alluminio preverniciato, di MQ 12, sul ballatoio fronte sud.

PUNTO j).

PREMESSA.

La realizzazione della veranda sul ballatoio fronte sud accertata in sede di sopralluogo nell'appartamento di proprietà della debitrice è regolarizzabile urbanisticamente e catastalmente, come anche la regolarizzazione catastale

della diversa distribuzione interna dei vani che è stata asseverata e autorizzata nel 2004.

Vengono descritti, qui di seguito, i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale della veranda che comprendono quelli di regolarizzazione catastale della nuova planimetria relativi alla diversa distribuzione interna dei vani.

COSTI DELLE PRATICHE, URBANISTICA E CATASTALE, PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLA VERANDA E PER LA NUOVA PLANIMETRIA CATASTALE DELL'APPARTAMENTO.

Qui di seguito vengono elencati i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale della veranda realizzata in assenza di autorizzazione.

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA DELLA VERANDA.

- a) Istruzione di una pratica di Cila tardiva a firma di un professionista incaricato: € 1.000,00 oltre oneri e IVA;
- b) Sanzione amministrativa per esecuzione delle opere realizzate in assenza di autorizzazione: € 1.000,00;
- c) Regolarizzazione veranda: € /MQ 25,00 x MQ 12 = € 300,00;
- d) Diritti di segreteria: € 80,00;

La somma dei costi sopra descritti è pari ad **€ 2.380,000**, oltre oneri e IVA per la parcella del professionista.

REGOLARIZZAZIONE CATASTALE DELLA VERANDA E DELL'APPARTAMENTO.

- a) Istruzione della pratica di regolarizzazione catastale a firma di un professionista incaricato: € 500,00 oltre oneri

e IVA;

b) Diritti di segreteria: € 150,00;

La somma dei costi sopra descritti è pari ad **€ 650,000**, oltre oneri e IVA per la parcella del professionista.

CONCLUSIONI.

I costi di regolarizzazione urbanistica e catastale delle opere realizzate in assenza di autorizzazione e la regolarizzazione catastale dell'appartamento sono:

a) Regolarizzazione urbanistica: € 2.380,00 oltre oneri e Iva della parcella del professionista;

b) Regolarizzare catastale: € 650,00 oltre oneri e IVA della parcella del professionista incaricato.

Il totale sarà pari ad **€ 3.000,00 arr.to**, oltre oneri e IVA per la parcella del professionista incaricato.

Tali costi verranno detratti dal prezzo base d'asta dell'immobile.

PUNTO k).

Allo stato attuale l'appartamento è occupato dalla debitrice e dal suo nucleo familiare.

In sede di sopralluogo la debitrice ha fornito il certificato di residenza al custode giudiziario, avvocato Angela Scarcella.

PUNTO l).

Qui di seguito l'esperto risponde al punto l) del presente

mandato evidenziando tutti gli elementi necessari per il trasferimento dell'immobile.

TIPOLOGIA DELL'IMMOBILE.

L'immobile, in piena proprietà alla debitrice, in regime di separazione di beni, in quota di 1/1 del diritto di proprietà, è:

- N.1 appartamento in Piazza Vittorio Veneto n. 2 a Sant'Agata Li Battiati, piano primo.

L'appartamento è censito al N.C.E.U. del Comune di Sant'Agata Li Battiati:

- Foglio 1, particella 278, sub 14, categoria A/2 (abitazione civile), classe 5, consistenza vani 5,5 superficie catastale MQ 105 escluse aree scoperte, rendita catastale € 440,28.

UBICAZIONE.

L'immobile è ubicato nel Comune di Sant'Agata Li Battiati in Piazza Vittorio Veneto n. 2, al piano primo di un edificio di quattro elevazioni fuori terra.

L'immobile ricade nella zona territoriale omogenea "B1", residenziale di completamento, del PRG del Comune di Sant'Agata Li Battiati in cui sono presenti complessi edilizi residenziali e commerciali.

La zona è servita da attività economiche e commerciali ed è centrale.

L'edificio in cui ricade l'appartamento della debitrice è stato costruito nel 1971 con Licenza Edilizia n. 710 del

31/08/1968 e Certificato di Abitabilità del 23/11/1971 rilasciati dal Comune di Sant'Agata Li Battiati.

ACCESSO.

Si accede all'immobile dalla Piazza Vittorio Veneto n. 2, da un cancello pedonale che dà accesso alle scale condominiali "A" e "C" e da uno carrabile che conduce ai locali garage.

CONFINI.

L'immobile confina:

- A nord con la pubblica piazza;
- A sud con il cortile condominiale;
- A est con proprietà _____;
- A ovest con proprietà _____ e con corpo scala condominiale

DATI CATASTALI.

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Sant'Agata Li Battiati :

- Foglio 1, particella 278, sub 14, categoria A/2 (abitazione civile), classe 5, consistenza vani 5,5 superficie catastale MQ 105 escluse aree scoperte, rendita catastale € 440,28.

L'immobile è intestato a _____, in regime di separazione di beni, in diritto di proprietà di 1/1.

DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO.

Qui di seguito viene descritto l'immobile, oggetto della presente procedura esecutiva.

L'immobile è adibito a civile abitazione.

E' un appartamento in condominio, posto al piano primo di un edificio di quattro elevazioni fuori terra adibito a civile abitazione e a garage nel piano primo seminterrato.

La tipologia edilizia è in linea, con un vano scala comune che serve due appartamenti per piano.

L'edificio ha una struttura portante in c.a, con copertura piana, ed è stato costruito nel 1971 con titolo edilizio n. 710 del 31/08/1968 e Certificato di Abitabilità del 23/11/1971 rilasciati dal Comune di Sant'Agata Li Battiati.

Si accede all'appartamento, da un passaggio pedonale che conduce al portone d'ingresso della scala "A".

L'appartamento, su un unico livello, di MQ utili interni 88, internamente è così distribuito:

- N. 1 ingresso;
- N. 1 camera da letto matrimoniale;
- N. 3 camere da letto singole di cui una, ad oggi, è adibita a ripostiglio;
- N.1 cucina abitabile;
- N.1 bagno con lavabo, vaso, bidet, e vasca da bagno angolare;
- N.1 lavanderia sul ballatoio esterno fronte sud;
- N.1 disimpegno ai vani;
- N.1 ballatoio sul fronte nord;
- N.1 ballatoio di pertinenza dei vani sul fronte sud chiuso da una veranda in alluminio preverniciato;

L'altezza interna a soffitto è di MT 3,10.

PERTINENZE E ACCESSORI.

L'appartamento ha come pertinenze ed accessori:

- N.1 ballatoio sul fronte nord prospiciente sulla pubblica Piazza Vittorio Veneto;
- N.1 ballatoio sul fronte sud, chiuso da una veranda in alluminio preverniciato, prospiciente sul cortile condominiale ;

FINITURE INTERNE.

La pavimentazione di tutto l'appartamento è in monocottura, cm 30x30, beige, posato in diagonale.

La pavimentazione del bagno, è in piastrelle di monocottura, cm 10x10, con rivestimento a parete, cm 10x10, posato in diagonale e verticale ad altezza di cm 210 da terra.

La porta d'ingresso è in legno con blindatura.

Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato con vetro camera, con avvolgibili in plastica.

Gli infissi interni sono in legno, o ciechi o con specchiatura in vetro.

Le pareti ed il soffitto sono tinteggiati con idropittura lavabile, tipo ducotone.

FINITURE ESTERNE.

La pavimentazione del ballatoio prospiciente la pubblica piazza è in klinker, cm 7x13, colore finto cotto, quello del ballatoio sul fronte sud in cui è stata realizzata la veranda in alluminio è in monocottura, cm 30x30, come tutto

l'appartamento.

IMPIANTI.

L'impianto elettrico ed idrico sono sottotraccia.

L'immobile è provvisto di impianto di riscaldamento autonomo.

VIZI E DIFETTI.

In sede di sopralluogo sono state accertate modeste tracce di umidità a soffitto nel ballatoio fronte sud, chiuso dalla veranda (Foto 26).

Lo stato di conservazione dell'immobile è normale.

PUNTO m) .

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE.

Qui di seguito l'esperto determina il più probabile valore di mercato dell'immobile, oggetto della seguente procedura, adottando i due criteri di stima, precisamente:

- 1. Stima per analogia di mercato o sintetica;
- 2. Stima per capitalizzazione di reddito o analitica.

La media ponderata dei due valori di mercato stimati con i due criteri di stima adottati dà il più probabile valore di mercato degli immobili.

Qui di seguito si redige la stima con i due criteri di stima citati dell'appartamento.

1.STIMA PER ANALOGIA DI MERCATO O SINTETICA.

PREMESSA.

Con il presente criterio di stima viene determinato il più

probabile valore di mercato di un immobile prendendo come riferimento le quotazioni al metro quadrato delle compravendite immobiliari effettuate nella zona in cui ricade lo stesso, la sua categoria catastale ed altri fattori che concorrono alla valutazione.

Tali fattori sono:

- Quotazioni al metro quadrato di immobili simili ricadenti in zona;
- L'ubicazione dell'immobile che in questo caso è ricadente in zona di centro storico a carattere residenziale e commerciale;
- L'epoca di costruzione che è il 1971;
- La categoria catastale che è A/2 (abitazione civile);
- Le finiture interne ed esterne che sono normali;
- Lo stato di conservazione e manutenzione che è normale internamente ma decisamente mediocre per lo stato di manutenzione dell'edificio in cui è ubicato l'immobile (Foto 27-28-29).

Tenendo conto dei fattori sopra descritti, l'esperto ritiene che il valore di mercato al metro quadrato dell'immobile sia di €/MQ 1.000,00.

Per avere un esatto valore al metro quadrato dell'immobile è necessario applicare un coefficiente riduttivo relativo al suo stato di conservazione e manutenzione che, in questo caso, è normale.

Il coefficiente riduttivo relativo allo stato di

conservazione e manutenzione è pari a 1.

Moltiplicando il valore al metro quadrato dell'immobile per il coefficiente riduttivo si ha:

$$\text{€/MQ } 1.000,00 \times 1 = \text{€/MQ } 1.000,00.$$

Il valore reale al metro quadrato dell'immobile è di €/MQ 1.000,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE.

Il valore di mercato dell'immobile è dato dal valore al metro quadrato moltiplicato la superficie convenzionale sommata a delle percentuali prestabilite dei vani accessori e delle pertinenze (cantina, terrazza, balconi, giardini etc.).

Si avrà sommando:

- Superficie convenzionale: MQ 100;
- Lo 0,25 della superficie dei ballatoi di MQ 25: MQ 6,25;
- Lo 0,10 dei rimanenti MQ 4 della superficie dei ballatoi: MQ 0,40

Sommando tutte le superfici si avrà quella complessiva dell'immobile da stimare, precisamente:

$$\text{MQ } 100 + \text{MQ } 6,65 = \text{MQ } 107 \text{ arr.to.}$$

Il valore di mercato dell'immobile sarà dato da quello al metro quadrato moltiplicato la superficie convenzionale sommata alle percentuali calcolate, precisamente:

$$\text{€/MQ } 1.000,00 \times \text{MQ } 107 = \text{€ } 107.000,00 .$$

CONCLUSIONI.

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento, applicando il criterio di stima per analogia di mercato, è di € 107.000,00.

2. STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO O ANALITICA.

PREMESSA.

Il criterio di stima per capitalizzazione di reddito è un procedimento matematico attraverso il quale è possibile rilevare l'andamento del mercato immobiliare.

Si procede rilevando il canone di locazione di immobili simili a quello oggetto di stima, si calcola il reddito netto annuo dell'immobile, trasformandolo, successivamente, in capitale attuale attraverso il saggio di capitalizzazione di reddito del reddito prodotto dall'immobile.

Con questo criterio di stima, il bene, vale quanto rende in un anno.

Premesso quanto sopra, l'esperto per il calcolo del canone di locazione ha come riferimento i canoni di locazione di immobili in zona , simili per caratteristiche, dimensioni, finiture.

Il canone locativo mensile dell'immobile, potrebbe essere di € 500,00.

REDDITO LORDO ANNUO.

Il reddito lordo annuo si ottiene moltiplicando il canone mensile per i dodici mesi dell'anno.

Si ha:

€/Mese 500,00 x n.12 mesi = € 6.000,00.

Il reddito lordo annuale è di € 6.000,00.

SPESE.

Al reddito lordo annuale vanno detratte le spese annue (manutenzione, servizi, assicurazioni etc.) che sono pari ad uno 0,30.

Si ha:

$$€ 6.000,00 \times 0,30 = € 1.800,00$$

Le spese annue da detrarre al reddito lordo sono pari a € 1.800,00.

REDDITO NETTO.

Il reddito netto annuo è dato dalla differenza del reddito lordo annuo meno le spese annue.

Si ha:

$$€ 6.000,00 - 1.800,00 = € 4.200,00.$$

Il reddito netto annuo è pari a € 4.200,00.

CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO.

Il reddito netto annuo viene capitalizzato moltiplicandolo per il saggio di capitalizzazione di reddito che è pari a 4.

Si ha:

$$€ 4.200,00 \times 100/4 = € 105.000,00.$$

CONCLUSIONI.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile con il criterio di stima per capitalizzazione di reddito è pari ad € 105.000,00.

COMPARAZIONE DEI DUE CRITERI DI STIMA.

Comparando i valori di mercato stimati con i due criteri di

stima adottati e facendo la media ponderata si ottiene il più probabile valore di mercato dell'immobile.

I valori stimati con i due criteri sono:

- 1. Stima per analogia di mercato: € 107.000,00;
- 2. Stima per capitalizzazione di reddito: € 105.000,00.

La media ponderata dei due valori stimati darà il più probabile valore di mercato dell'immobile.

Si ha:

$$€ 107.000,00 + 105.000,00/2 = € 106.000,00.$$

CONCLUSIONI.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile, alla data **di oggi, è di € 106.000,00.**

PREZZO BASE D'ASTA.

Al fine della vendita all'asta è necessaria una riduzione del 15% del valore stimato dell'immobile, praticato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Oltre ad una riduzione del 15% sul valore stimato dell'immobile è necessario decurtare i costi stimati al punti j) del mandato relativi alla regolarizzazione urbanistica e catastale della veranda e della distribuzione interna dell'appartamento che non è stata regolarizzata catastalmente, pari ad € 3.000,00:

Qui di seguito sono elencati il valore di mercato dell'immobile, la riduzione del 15% del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale della

veranda e della nuova distribuzione interna descritti al punto j).

Si avrà:

- Valore di mercato stimato dell'immobile: € 106.000,00;
- Mancanza di garanzia per vizi: 15% di € 106.000,00 = € 15.900,00;
- Costi di regolarizzazione urbanistica e catastale descritti al punto "j": € 3.000,00;

Sottraendo dal valore stimato dell'immobile, di € 106.000,00, la percentuale del 15% e i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale descritti al punto J) si avrà:

€ 106.000,00 - 15.900,00 - 3.000,00 = € 87.100,00.

CONCLUSIONI.

Il prezzo base d'asta dell'immobile stimato sarà pari ad **€ 87.1000,00.**

PUNTO n) .

Piano di vendita.

Per quanto concerne l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati, l'esperto ritiene che l'unità immobiliare stimata vada venduta in un unico lotto in quanto non è frazionabile in più unità immobiliari.

PUNTO o) .

Alla presente relazione di consulenza viene allegato il

rilievo fotografico dei luoghi secondo le indicazioni del MOD.1.

PUNTO p).

Nel presente procedimento il bene immobile è intestato ed appartiene alla debitrice.

Pertanto non è necessaria la valutazione della quota di pertinenza.

PUNTO q).

Nella presente procedura esecutiva non ci sono beni pignorati in quota e, pertanto, non è necessario un progetto di divisione in natura.

Tanto dovevo per l'incarico affidatomi.

ALLEGATI.

Gli allegati alla presente procedura esecutiva sono i seguenti:

- Verbale di sopralluogo;
- 1. Visura catastale dell'appartamento;
- 2. Planimetria catastale dell'appartamento;
- 3. Planimetria dello stato di fatto dell'appartamento;
- Trasmissione della relazione e degli allegati all'avvocato di parte debitrice;
- Trasmissione, a mezzo pec, della relazione tecnica e degli allegati all'avvocato del creditore procedente;

- Rilievo fotografico dei luoghi.

Trecastagni lì, 31/07/2023

L'Esperto Stimatore

Architetto Alessandra Branciforti

Alessandra Branciforti

