



Studio tecnico – Ingegneria Civile

ing. Filadelfo Tornabene

Via Etnea, 214 – 95010 Nunziata di Mascali (Ct)

cell. 3471691954

e-mail: filadelfotornabene@libero.it

pec: filadelfo.tornabene@ingpec.eu

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

SESTA SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza Tecnica di Stima

Relativa al

Procedura 57 / 2023 Reg. G. Es

**Appartamento Per Civile Abitazione Al Piano Rialzato + Garage al
Piano Cantinato, Posti in Fabbricato Condominiale Sito in Via
Giovanni Amendola n. 10-12 - Fiumefreddo di Sicilia (Ct)**

GIUDICE

dott.ssa Maria Angela Chisari

PROMOSSO DA: Creditore Procedente

NEI CONFRONTI DI : Debitrice Esecutata

INTRODUZIONE

La perizia di stima assieme agli allegati è stata inviata al creditore procedente tramite pec e ai debitori con raccomandata. La perizia è strutturata in due parti: 1) quadro di sintesi **previsto obbligatoriamente dal Punto 7 del MOD. 4 REV**; 2) perizia estesa. *Nell'elaborato peritale, dopo una premessa, lo schema è quello di domanda e risposta secondo l'ordine dei quesiti del mandato. Tutti gli elaborati costituiscono parte integrante e di completamento e sono inscindibili l'uno dall'altro.*

TABELLA DI IMMEDIATA DESCRIZIONE ELEMENTI ESSENZIALI			
Localizzazione: Fiumefreddo di Sicilia - Via Giovanni Amendola, 10-12			
1	Quota Proprietà	Pignorata per intero 1/1 di proprietà dei debitori eseguiti per averla acquistata con contratto di compra nel 2016 in regime di separazione dei beni	
2	Tipo immobile	Appartamento di 3 vani più accessori (<i>cucina, bagno, lavanderia, disimpegno, ripostiglio</i>) e vano garage, posti al piano rialzato e cantinato di un fabbricato condominiale realizzato fine 1970	
3	Stato manutenzione	Nella globalità Mediocre (<i>necessità di manutenzione anche alle parti condominiali</i>)	
4	Situazione Urbanistica	Il fabbricato condominiale è stato realizzato con Licenza edilizia del 1975 e variante del 1978 (<i>la concessione in variante non è stata trovata nel fascicolo urbanistico, forse perché non reperita, erano presenti solo alcune tavole progettuali che presentano qualche difformità o probabilmente non sono state reperite le tavole progettuali della variante aggiornata</i>) ma nel 1979 è stata rilasciata autorizzazione all'abitabilità con dichiarazione dal tecnico comunale di conformità urbanistica ai progetti; per l'appartamento oggetto di procedura è stata data autorizzazione al cambio di destinazione d'uso e frazionamento nel 2001 con prat.ex. art. 13 L.47/85 di sanatoria. Attualmente l'appartamento risulta difforme rispetto a quanto autorizzato nel 2001	
5	Parti da regolarizzare o demolire	Sono previsti: la messa in pristino dei luoghi per l'allargamento del vano cucina nel vano scala condominiale; la presentazione di CILA tardiva o "in sanatoria" per tutte le altre difformità, dove sanabili, previa verifica di tutti i vincoli di tutela dei vari enti preposti, o in mancanza la messa in pristino; dopo pratica urbanistica e regolarizzazione si potrà aggiornare la planimetria catastale al momento non strettamente necessario	
6	Presunto Valore del compendio immob., da giudizio di stima	APPARTAMENTO + GARAGE	€ 73.000,00
7	Detrazioni Totale	Per regolarizzazioni dove possibile, messa in pristino dei luoghi, per detrazioni da mandato; nella globalità, in via presunta e forfettaria, anche per tutto il necessario, salvo spese effettive	- € 24.000,00
		<u>PRESUNTO VALORE FINALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE, ARROTONDATO</u>	€ 50.000,00



Indice

1. Quadro sintetico relazione di perizia	4
2. Premessa.....	7
3. Svolgimento operazioni peritali.....	8
4. Risposta ai Quesiti.....	9
5. Determinazione superficie commerciale.....	23
Metodi di stima.....	24
Determinazione Valore di Mercato.....	25-28
6. Conclusioni Finali.....	29
ElencoAllegati.....	30
Certificato di destinazione urbanistica.....	31



TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**1. –SCHEDA RIEPILOGATIVA DELLA RELAZIONE DI PERIZIA– OBBLIGATORIAMENTE
PREVISTA DAL PUNTO 7 DEL MOD. 4 REV. -PROC. 57-2023 R.G.ES**

Si premette che la presente scheda viene redatta per una facile e immediata consultazione delle conclusioni, per come richiesto dall'istruzioni per il CTU. In ogni caso si rimanda ad un approfondimento completo dell'intera relazione, di cui tutte le parti e allegati, compreso il presente schema, costituiscono un unico elaborato inscindibile.

Numero Quesito	QUESITO IN FORMA SINTETICA - indicato con la lettera Q RISPOSTA IN FORMA SINTETICA - indicata con la lettera R	Indice Relazione
	Q – Identifichi esattamente i beni pignorati.....	
a)	<p>R – Oggetto della procedura esecutiva sono un appartamento per civile abitazione di 3 vani più accessori (<i>cucina, bagno, lavanderia, disimpegno, ripostigli</i>), posto al piano rialzato di un fabbricato condominiale, oltre ad un vano garage posto al piano cantinato dello stesso fabbricato. Il fabbricato condominiale è stato realizzato intorno agli anni 1970 -1980. Gli immobili sono siti a Fiumefreddo di Sicilia (Ct), in via G. Amendola n. 12 e 10;</p> <p>- DATI DEL CATASTO DEL COMUNE DI FIUMEFREDDO DI SICILIA:</p> <p>➤ Appartamento- <u>Eg. 3 part. 972 Sub. 38 - piano rialzato/terra;</u> confina a nord e sud con aree condominiali, a est con vano scale e a ovest con appartamento dello stesso fabbricato di altra ditta.</p> <p>➤ Garage, - <u>Eg. 3 part. 972 Sub. 26 - piano cantinato;</u> confina a nord con terrapieno, a sud con corsia carrabile di accesso, a est e ovest con locali garage altre ditte.</p> <p>➤ <u>DIFFORMITA' RILEVATE</u></p> <p>Per l'appartamento si riscontrano diverse difformità che interessano la distribuzione interna dei vani, l'allargamento del ripostiglio, la modifica posizione parete cucina con all'allargamento nel vano scala condominiale, realizzazione di piccola veranda irregolare nel balcone lato nord, porta esterna della lavanderia trasformata in finestra;</p>	Pag.9
b)	<p>Q – Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento.....</p> <p>R – Dall'esame dell'atto di pignoramento e dalla nota (<i>Allegato 6C-6E</i>), è possibile individuare i beni oggetto di pignoramento;</p>	Pag.14
c)	<p>Q – Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore.....</p> <p>R – Il beni oggetto di procedura sono in capo ai debitori eseguiti in regime di separazione dei beni, nella totale la quota di 1/1,(<i>Allegato 6D</i>);</p>	Pag.14
d)	<p>Q – Accerti l'esatta provenienza del bene</p> <p>R – proprietà 1/1 dei debitori eseguiti acquistati con contratto di compra del 2016 (<i>ved. Quesito nel dettaglio</i>);</p>	Pag.15
e)	<p>Q -Segnali al Giudice la impossibilità di procedere per incompletezza della documentazione prodotta.....</p> <p>R – la documentazione agli atti per la redazione della perizia è completa;</p>	Pag.15



	Q – accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli	
f)	R – Come meglio riportato nella Visura Ipotecaria del 16/01/2025 (Allegato 6A) e nella relazione notarile a cui si rinvia (Allegato 6B), in sintesi: 1)Trascrizione Atto di Pignoramento del 03/01/2023; 2)Iscrizione ipoteca volontaria del 16/12/2016;	Pag.15
g)	Q – provveda alla identificazione catastale dell’immobile..... R – ved. Quesito lett. A);	Pag.16
	Q - indichi, previa acquisizione del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del bene	
h)	R – Dal CDU (Allegato 1) rilasciato in data 12/12/2024 e come meglio indicato nello stesso a cui si rimanda, la Particella censita al Catasto Terreni al n. 972 del Fg. 3 - ai sensi del PRG ricade in zona - ZTO “B”, “Bi2”. In merito ad eventuali altri vincoli di natura urbanistica, non indicati nel CDU, tipo Soprintendenza SS.BB.CC. e di ogni altro genere, va attentamente attenzionata con il confronto con i vari enti preposti, caso per caso;	Pag. 16
	Q – Accerti la conformità alle vigenti norme in materia urbanistica..	
i)	R –Il fabbricato condominiale dove sono situati gli immobili oggetto di procedura, indicato nel progetto come complesso n. 2, è stato realizzato con Licenza Edilizia n. 34/75 del 21/06/1975; variante del 25/11/1978 53/78 non reperita in fascicolo; abitabilità del 23/01/1979 alla pratica 53/78; sui detti fabbricati è stato depositato al Genio Civile collaudo statico il 10/02/1978 al prot.6349. Sull’appartamento, è stata presentata pratica di sanatoria edilizia n. 10/2001, per pregresso frazionamento e cambio di destinazione d’uso, autorizzata con provvedimento n 10/01. Sono presenti DIFFORMITÀ tra lo stato dei luoghi e l’autorizzazione n. 10/01 negli immobili oggetto di procedura; - vedere i vari quesiti;	Pag. 16-18
	Q – verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l’aggiudicatario potrà eventualmente presentare.....	
j)	R –In merito alle soluzioni o rimedi per le difformità riscontrate, si indicano le seguenti situazioni: 1) Per la modifica con ampliamento superficie dell’appartamento nel vano scale (Fig. 7), considerata l’incertezza sull’esito di un’eventuale pratica di sanatoria e su un eventuale cessione della superficie del condominio la messa in pristino dei luoghi; 2) in merito alla diversa distribuzione dei vani interni e della piccola veranda realizzata nel balcone lato nord, andrà presentata CILA tardiva (in “sanatoria”) con pagamento della sanzione e successivo aggiornamento della planimetria catastale, previa verifica di eventuali contestazioni condominiali in merito, previa verifica di diverse disposizioni dei regolamenti comunali, previa verifica se necessari eventuali pareri di SS.BB.CC. o altri enti preposti;	Pag.19-20
k)	Q – accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi.. R – gli immobili oggetto di procedura al momento del sopralluogo erano occupati dai debitori eseguiti;	Pag.20
l)	Q – elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita.....	



	<p>R – Oggetto della procedura esecutiva sono: un appartamento per civile abitazione composto da 3 vani (<i>un quarto realizzato irregolarmente tipo ripostiglio</i>) e accessori (<i>cucina, bagno, lavanderia, ripostiglio, disimpegno</i>), posto al piano rialzato, è dotato di due balconi sul lato nord e sud, con superfice utile netta di 85 mq circa e commerciale 103 mq circa altezza interna 3 m; un locale garage posto al piano cantinato con superfice utile 17 mq circa e commerciale 18 mq circa altezza interna 3 m circa. Gli immobili sono siti a Fiumefreddo di Sicilia (Ct) in zona semicentrale, via G. Amendola n. 12-13. Gli immobili si presentano, nella globalità, esternamente e internamente, in mediocri condizioni di manutenzione; vedere tutti i quesiti specifici;</p>	Pag.20-23
m)	<p>Q – determini il valore di ciascun immobile.....</p> <p>R – il presunto valore del compendio immobiliare oggetto di procedura: appartamento compreso garage, con i metodi di stima canonici, per comparazione e capitalizzazione del reddito netto annuo: € 73.000,00 a cui vengono applicate di tutte le riduzioni/detractions necessarie e da mandato: ➤ APPLICAZIONE DELLE RIDUZIONI: € 73.000,00 - € 24.000,00 = € 49.000,00 Presunto Valore, Da Porre A Base D'asta Per Il Compendio Immobiliare Oggetto Di Procedura, Arrotondato € 50.000,00</p>	Pag. 23-28
n)	<p>Q – indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto.....</p> <p>R – La vendita va effettuata in unico lotto, non divisibile perché i beni sono reciprocamente funzionali e oltretutto il garage è un accessorio necessario all'appartamento sia per il parcheggio che per l'utilizzo come deposito;</p>	Pag.28
o)	<p>Q – allegli idonea documentazione fotografica</p> <p>R – l'elaborato fotografico è allegato alla relazione - all'allegato 3 –</p>	Pag.28
p)	<p>Q – accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza al debitore esecutato...</p> <p>R – i beni è solo in capo ai debitori esecutati;</p>	Pag.28
q)	<p>Q – nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione....</p> <p>R- i beni sono in capo ai soli debitori esecutati nella quota di 1/1</p>	Pag.28



TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: *PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE Appartamento Piano Rialzato + Garage al Piano Cantinato - Siti A Fiumefreddo Di Sicilia – Catania – Proc. 57/2023R.G. Es.*

G.E. dott.ssa Maria Angela Chisari

2. PREMESSA

In data 06/09/24 veniva nominato CTU, dall'Ecc.mo Giudice per le Esecuzioni, nel procedimento **n. 57/2023 REG. Es.**, con le seguenti parti:

- {

➤ Creditore Procedente;

➤ Debitori Esecutati;

}

il sottoscritto **ing. Filadelfo Tornabene** iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A4560, al registro dei Consulenti Tecnici e al registro separato dei Periti del Tribunale di Catania, con studio in Nunziata di Mascali – via Etnea – 214, con il seguente mandato:

-----PER EVITARE RIPETIZIONI IL CONTENUTO DEI QUSITI È RIPORTATO
NEL CAPITOLO 4 DELLE RISPOSTE, DA PAG. 9



3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il CTU, come da mandato fissava sopralluogo mediante raccomandata alla parte esecutata e pec al creditore procedente, per il 27/09/2024 alle ore 15.30, presso gli immobili oggetto di procedura, siti in Via Giovanni Amendola n. 10-12.

Il giorno del sopralluogo risultava presente uno dei debitori esecutati che permetteva l'accesso e assisteva alle operazioni peritali. Si chiudeva il sopralluogo alle ore 16.50.

Per i detti immobili venivano acquisiti i contratti di compravendita, documentazione catastale, documentazione urbanistica.

Successivamente su richiesta l'amministratore del condominio comunicava tramite pec gli oneri condominiali scaduti e ancora non pagati alla data del 10/01/2025 (*Allegato 7*).



4. RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

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

Oggetto della procedura esecutiva immobiliare sono un appartamento per civile abitazione di 3 vani più accessori (*cucina, bagno, lavanderia, disimpegno, ripostigli*), posto al piano rialzato di un fabbricato condominiale con pianta a forma di "C", oltre ad un vano garage posto al piano cantinato dello stesso fabbricato (*Foto Allegato 3*). Il fabbricato condominiale è stato realizzato circa alla fine degli anni 1970, risulta composto da piano cantinato, terra, primo, secondo e copertura a terrazza.

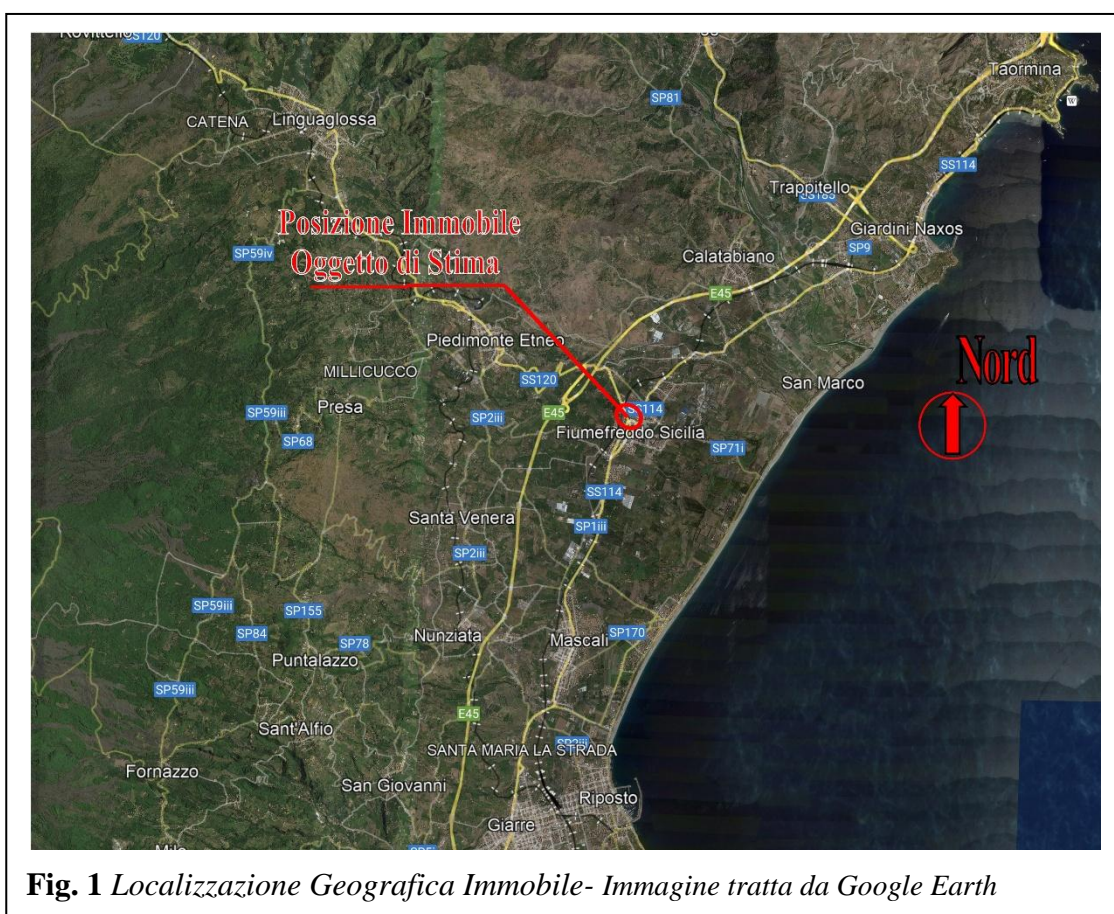


Fig. 1 Localizzazione Geografica Immobile- Immagine tratta da Google Earth

Gli immobili sono localizzati in zona semicentrale, lato nord-ovest, del paese di Fiumefreddo di Sicilia (Ct), in via Giovanni Amendola n. 12 e 10; *per come accertato con certificato di residenza, si riscontra un probabile errore di toponomastica, nella varia documentazione ufficiale, in quanto nel certificato di residenza la strada risulta intestata a Giovanni Amendola e non a Giorgio Amendola, come in altre parti.*



Gli immobili per la loro posizione geografica sono vicini ai plessi scolastici di ordine inferiore, al palazzo del Comune, al Duomo, alla Stazione Ferroviaria, linea autobus, supermercati, alle varie infrastrutture viarie principali tra i quali la SS.114 (*Siculo Orientale*), oltre ad a essere pochi minuti dallo svincolo autostradale della A18 CT- Me di Fiumefreddo di Sicilia (*Fig.1*).



Fig. 2 Inquadrimento Planimetrico Immobile- Immagine tratta da Google Earth

- **DATI DEL CATASTO DEL COMUNE DI FIUMEFREDDO DI SICILIA:**

➤ Appartamento, (*Allegato 4B-4D*) - **Fg. 3 part. 972 Sub. 38 - piano rialzato/terra** (*Fig. 3-4-6-7*) categoria A/2 (Abitazione di tipo civile) -classe 4 - consistenza 5,5 vani. Totale superficie 100 mq - Totale escluse aree scoperte 95 mq rendita € 284,05 – (*Foto da 3 a 22 Allegato 3*);

- **CONFINI** (*Fig. 3-4-6-7 -Planimetria Allegato 4A-4B*)

L'appartamento confina a nord e sud con aree condominiali, a est con vano scale condominiale e a ovest con appartamento dello stesso fabbricato di altra ditta.

➤ Garage, (*Allegato 4C-4E*) - **Fg. 3 part. 972 Sub. 26 - piano cantinato** (*Fig. 3-5*) categoria C/6 (Stalle, Scuderie, rimesse, autorimesse) -classe 2 - consistenza 17 mq Totale superficie 18 mq - Totale rendita € 36,88 - (*Foto da 23 a 29 Allegato 3*);

- **CONFINI** (*Fig. 3-5-Planimetria Allegato 4A-4C*)

Il garage confina a nord con terrapieno di area condominiale, a sud con corsia carrabile di accesso, a est e ovest con locali garage di altre ditte.

Risulta presente, in ambedue gli immobili, una presunta inesattezza nella toponomastica del Catasto, in quanto dal certificato di residenza emerge che trattasi di via Giovanni Amendola e non di Via Giorgio Amendola.

➤ **STRALCI MAPPA E PLANIMETRIE CATASTALI (ALLEGATO 4)**

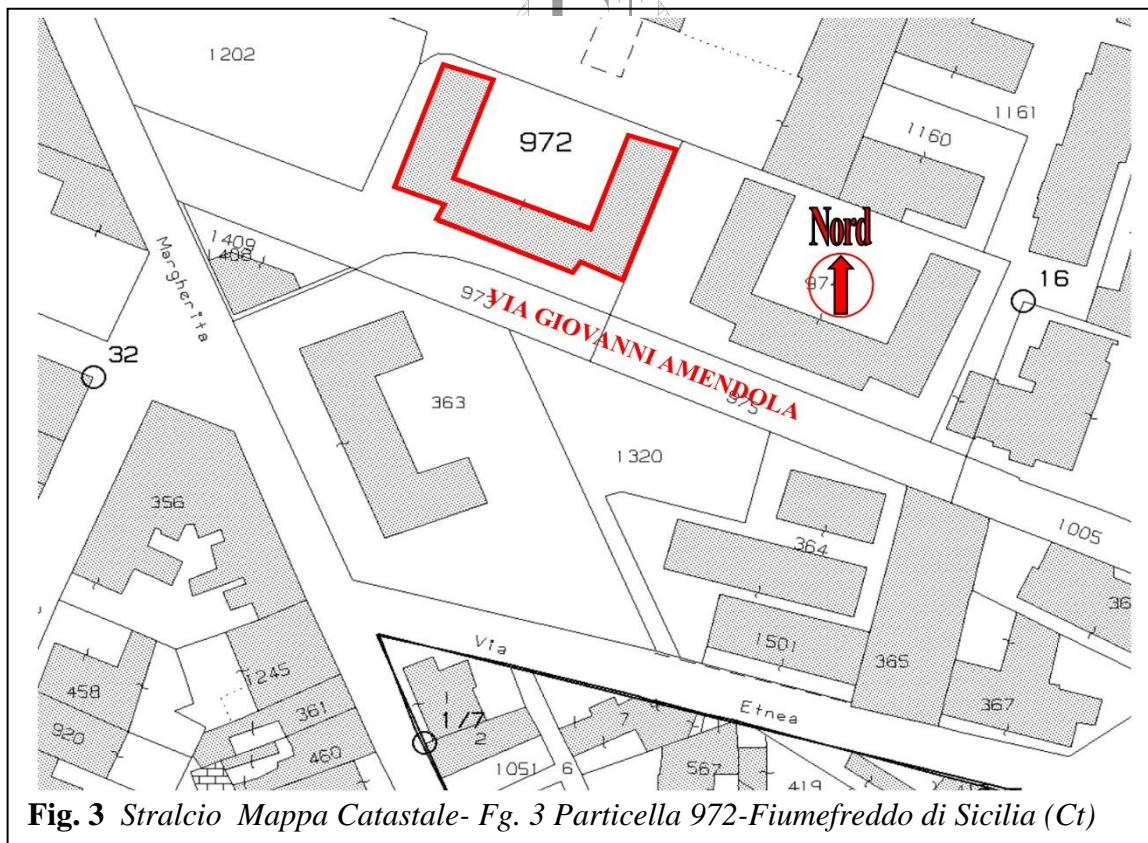


Fig. 3 Stralcio Mappa Catastale- Fg. 3 Particella 972-Fiumefreddo di Sicilia (Ct)



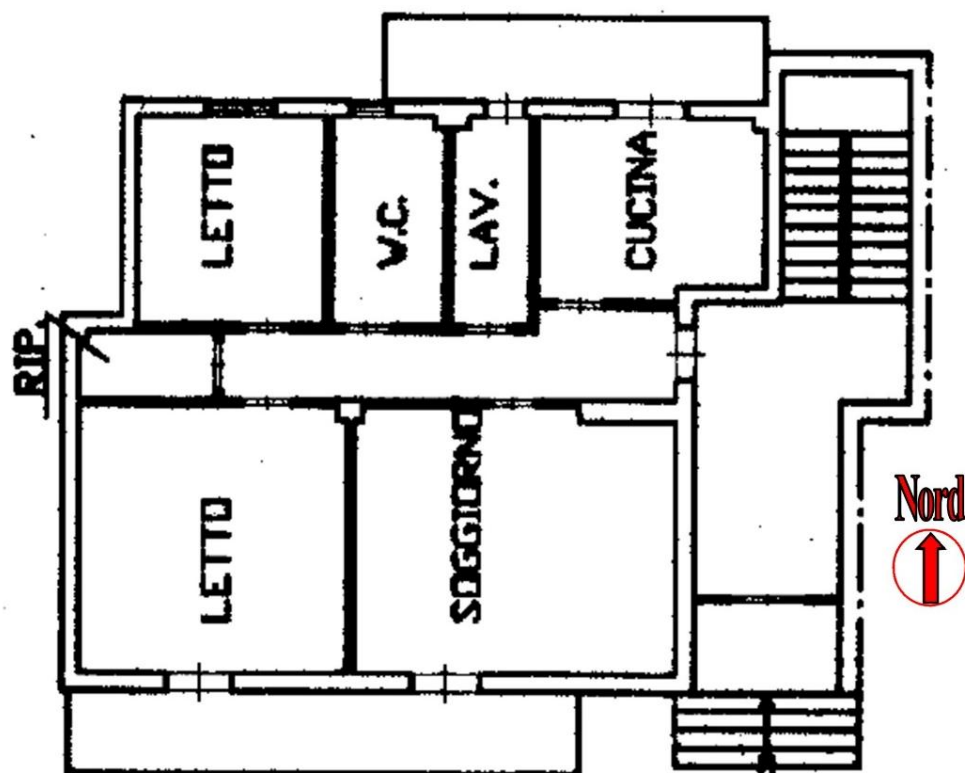


Fig. 4 Stralcio Planimetria Catastale Piano Rialzato – Allegato 4B-
Fig. 3 Part. 972 Sub. 38

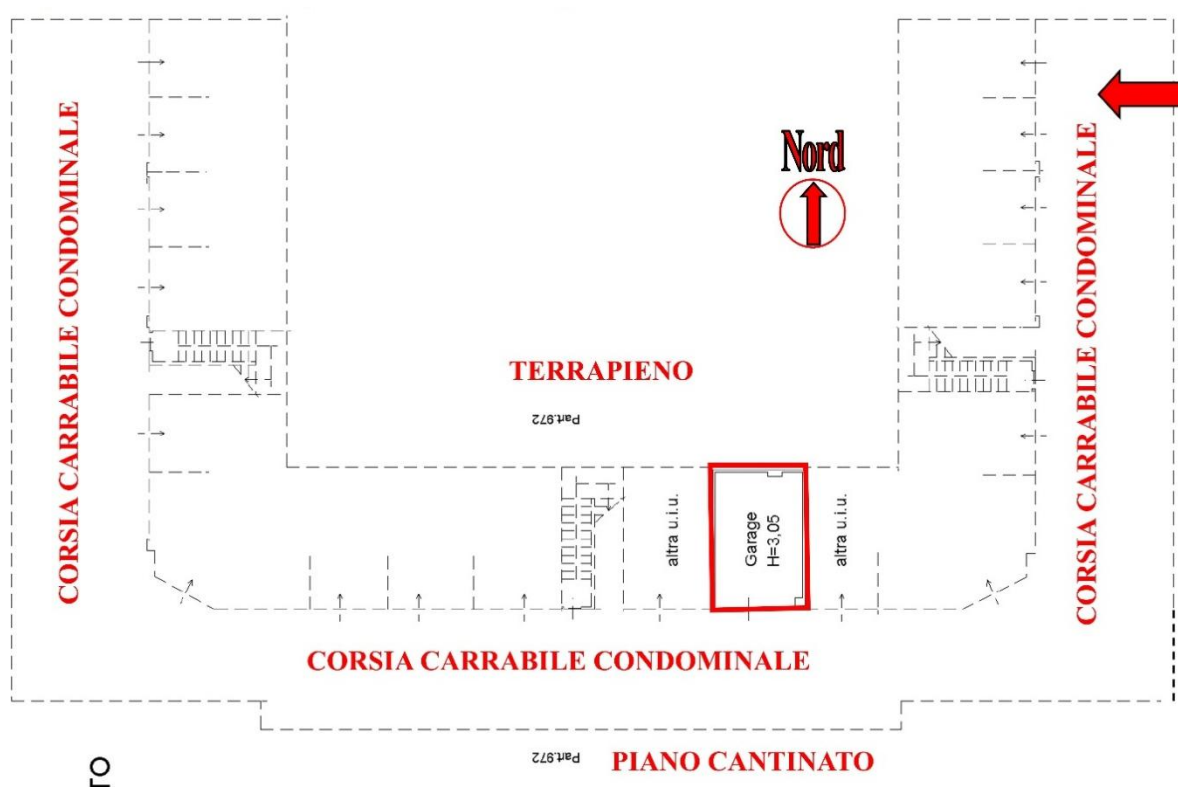
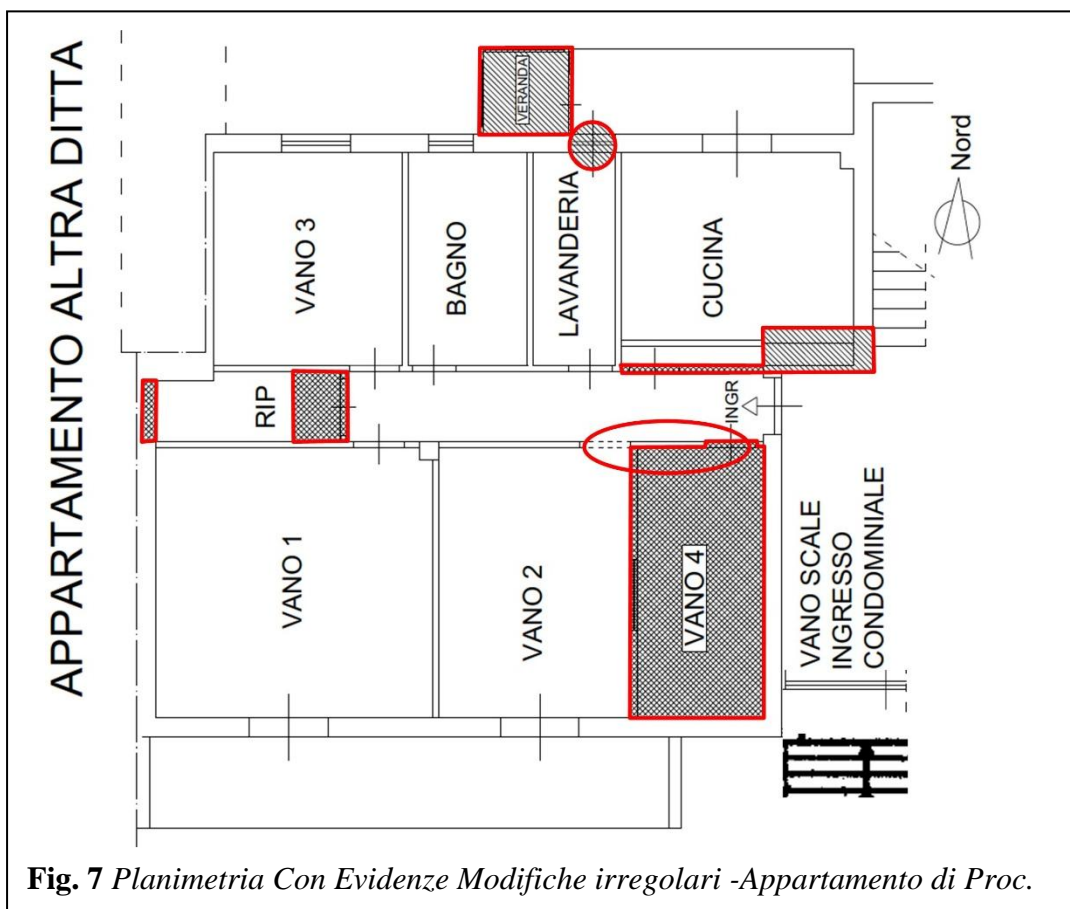
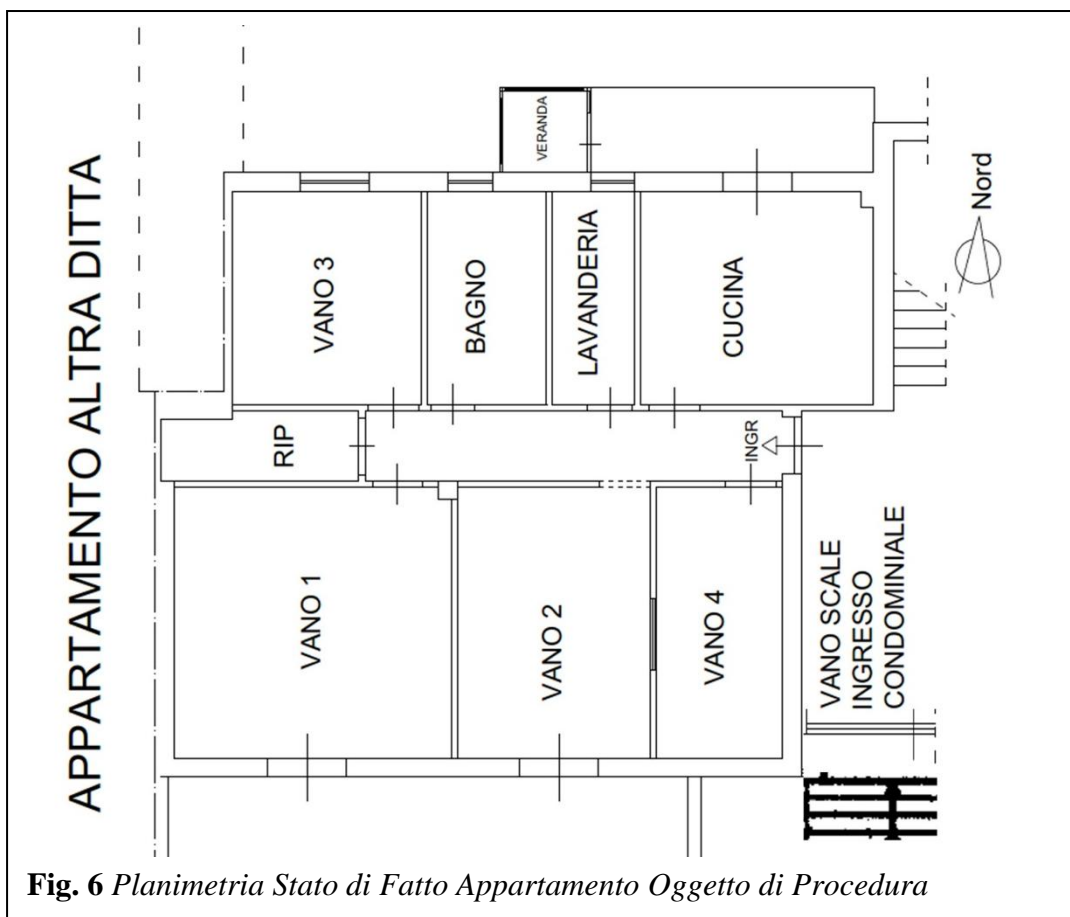


Fig. 5 Stralcio Planimetria Garage (Allegato 4C) – Fig. 3 Part. 972 Sub. 26



➤ **DIFFORMITA' RILEVATE – FIG. 7**

Per l'appartamento oggetto di procedura, dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale e il progetto depositato al Comune per l'autorizzazione al frazionamento e cambio di destinazione d'uso del 2001 (*a prescindere dal progetto di variante del 1978 di cui non si è riusciti a trovare la C.E. in variante e le tavole aggiornate dei progetti con la perfetta corrispondenza allo stato dei luoghi – ma nella certificazione di abitabilità del 1979 veniva dichiarata dal tecnico la conformità ai progetti approvati -Allegato 5B*), si riscontrano diverse difformità che interessano sia la distribuzione interna dei vani: realizzazione di un vano ripostiglio (*utilizzato come camera da letto*) nel vano salone con tramezzatura di cartongesso (*Fig. 7 - Foto 14 Allegato 3*) apertura vano porta e modifica dell'apertura preesistente; allargamento del ripostiglio esistente con spostamento della parete di chiusura con il disimpegno e nel confine lato ovest per presunta probabile assenza della parete dell'intercapedine; modifica posizione parete cucina di separazione con il disimpegno interno (*Fig. 7- Foto 10-11 -13 Allegato 3*) e modifica della tamponatura di confine dell'appartamento con il vano scala condominiale nella quale è stata inglobata una piccola porzione del pianerottolo del vano scala condominiale alla superficie dell'appartamento per l'allargamento del vano cucina. Altresì è presente una piccola veranda nel balcone lato nord (*Foto 6-8 Allegato 3*) ed è stata trasformata in finestra (*dalla parte interna*) la porta esterna della lavanderia. Le superfici totali dell'appartamento a questo punto non hanno una perfetta rispondenza con quelle riportate nelle planimetrie.

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

Dall'esame dell'atto di pignoramento e della relativa nota di trascrizione della procedura in questione del 06/02/2023 (*Allegato 6C-6E*) i beni pignorati corrispondono a quelli indicati e sono di proprietà dei debitori esecutati;

- c) Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al G.E. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si**

Pagina 14 di 29



evidenza 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;

Gli immobili oggetto di procedura sono di proprietà dei debitori esegutati nella quota $\frac{1}{2}$ ciascuno in separazione di beni, nel totale della quota di proprietà $\frac{1}{1}$, per averli acquistati con contratto di compra del 14/12/2016 (*Allegato 6D*);

d) *Accerti 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 se anteriore al ventennio;*

Gli immobili oggetto di procedura, appartamento e garage, sono di totale proprietà dei debitori esegutati per averli acquistati nella quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di separazione dei beni con contratto di compra del 14/12/2016 Rep. 458885 Racc. 24669 a rogito del notaio dott.ssa Adriana Fiorito con studio in Fiumefreddo di Sicilia-Catania (*Allegato 6D*). **I detti immobili sono pervenuti al dante causa** degli esegutati per averli acquistati nella quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale dei beni con contratto di compra del 29/01/2003 - Rep 44662 e Racc. 11964, a rogito del notaio dott. Francesco Gianporcaro; l'altra metà gli è pervenuta (*al dante causa*) con atto di donazione della moglie in regime di separazione dei beni il 19/12/2011 - Rep 64625 e Racc. 21445, a rogito del notaio dott. Francesco Gianporcaro, con accettazione di donazione. *I danti causa nell'anno 2003 avevano costituito un fondo patrimoniale, come da relazione notarile (Allegato 6B).* **Ai venditori dei danti causa degli esegutati è pervenuto** da potere di altri proprietari per averlo acquistato con atto di donazione della nuda proprietà del 21/11/1990 Rep 34694 rogito da Notaio Grasso in Giarre e dagli usufruttuari proprietari storici;

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

La documentazione a disposizione nel fascicolo oggetto di procedura è completa per rispondere ai quesiti del mandato;

f) *Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*

Come meglio riportato nella Visura Ipotecaria del 16/01/2025 (Allegato 6A 6A/I) e nella relazione notarile a cui si rinvia (Allegato 6B), in sintesi:



- 1) **Trascrizione Atto di Pignoramento** del 03/01/2023, nota del 06/02/2023 ai nn. 5378/4088 a favore di creditore procedente contro debitori esecutati;
- 2) **Iscrizione ipoteca volontaria del 16/12/2016**, trascritta ai nn. 46214/6093, a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banca erogatrice;
- g) **Provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;**

I beni pignorati sono censiti al NCEU (*Allegato 4*) del Comune di Fiumefreddo di Sicilia (Ct), al Fg. 3 part. 972 sub. 38 appartamento e sub. 26 garage; i dati catastali sono riportati in modo completo nella risposta al quesito a).

Sono presenti delle difformità già indicate nella risposta al quesito a), non è strettamente necessario l'aggiornamento della planimetria, in quanto al momento, seppur con qualche difformità da regolarizzare, gli immobili sono identificabili; invece l'aggiornamento catastale dovrà essere eseguito, obbligatoriamente, solo dopo la regolarizzazione degli abusi. – *vedere obbligatoriamente risposta quesito i) e j)*;

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

Dal certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Fiumefreddo di Sicilia in data 12/12/2024 e come meglio indicato nello stesso a cui si rimanda (*Allegato I*), la Particella censita al Catasto Terreni al n. 972 del Fg. 3 - ai sensi del PRG (*Piano Regolatore Generale*) vigente dal 2010 ricade in zona - ZTO “B”, che comprende le aree edificate a prevalente destinazione residenziale “Bi2”; sono consentiti gli interventi previsti dalle NTA (*norme di attuazione*) art. 4-5-6-7-8-9 e per quelli in regime di tutela gli art. 4-5-6. In merito ad eventuali altri vincoli di natura urbanistica, tipo Soprintendenza SS.BB.CC. e di ogni altro genere, nel certificato non è stato comunicato nulla, quindi considerato che nelle zone prossime sono presenti diversi vincoli di tutela, ogni attività va attentamente attenzionata con il confronto con i vari enti preposti, caso per caso;

- i) **Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del



provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

Il fabbricato condominiale dove sono situati gli immobili oggetto di procedura (ved. tutto Allegato 5), indicato nel progetto come complesso n. 2 è stato realizzato con Licenza Edilizia n. 34/75 del 21/06/1975, con variante del 25/11/1978 n. 53/78, di cui nel fascicolo del Comune non risultano presenti né la C.E. edilizia in variante né le tavole grafiche perfettamente aggiornate, seppur nell'autorizzazione all'abitabilità è stata dichiarata dal Tecnico comunale la perfetta conformità urbanistica ai progetti approvati (Allegato 5B), pertanto si presume che potessero esserci altre tavole progettuali probabilmente non reperite dal Comune, quindi non è stato possibile avere la completa visione di tutta la documentazione inerente il detto fabbricato. Altresì, nella relazione tecnica dell'autorizzazione ex art. 13 L. 47/85 del 2001 veniva segnalata al Comune documentazione irreperibile negli archivi.

Nel progetto di variante del 1978, trovato in fascicolo, a confronto con quello che è stato possibile vedere sui luoghi, in quanto per mandato si è limitati all'esame dei beni oggetto di pignoramento, si riscontrano alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie, mentre nelle planimetrie catastali sembrano siano state aggiornate (Allegato 5H/5): al piano cantinato dovute alla presenza di una sola planimetria **"tipo standard"** per le due palazzine del complesso 1 e 2 (dove è situato l'appartamento oggetto di procedura), quando in realtà hanno diversa disposizione dei terrapieni al contorno; nello stato di fatto del complesso 2 è presente una sola rampa di accesso carrabile esterna solo sul lato est e non a nord, cosa che, poi, sembra essere stata dettagliata nella planimetria catastale reperita nel fascicolo urbanistico al Comune e tra l'altro sembra richiamato nella planimetria di inquadramento con l'indicazione degli ingressi carrabili (Allegato 4C-5H/1-3-4-5); inoltre le rampe scala dal piano cantinato non corrispondono a quelle del progetto di variante presente in fascicolo, mentre nella planimetria catastale è indicata esatta (Foto 27 Allegato 3 - Allegato 4C 5H); al piano terra (o rialzato), ingresso vano scale condominiale, le rampe scala risultano differenti rispetto al progetto di variante, salvo altra tavola non messa a



disposizione perché non reperita, con la presenza in progetto di una piccola rampa di pochi scalini interna al vano scale, che di fatto risulta invece realizzata all'esterno (*Foto 2-3 Allegato 3*), stante la *conformità ai progetti dichiarata dal Tecnico comunale nell'Aut. all'Abitabilità, probabilmente esisteranno altre tavole grafiche di progetti aggiornati che gli uffici non sono riusciti a reperire*; sui detti fabbricati è stato depositato al Genio Civile collaudo statico il 10/02/1978 al prot.6349 (*Allegato 5I*). Sulle dette pratiche edilizie del 1975 originaria e del 1978 e in variante, come detto sopra, è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità del 23/01/1979, alla pratica 53/78, in cui veniva dichiarata dal Comune la conformità dei fabbricati ai progetti depositati, da questo si presume che esista altra probabile documentazione non reperita dagli uffici. In ogni caso, il Comune nel 2001 (*Allegato 5C*) rilascia autorizzazione in sanatoria ex art. 13 L.47/85 n 10/01 del 27/12/2001 sul progetto relativo specificatamente all'appartamento oggetto di procedura, per pregresso frazionamento e cambio di destinazione d'uso da negozio a civile abitazione senza autorizzazioni (*Allegato 5C a 5G/3*); nel detto progetto viene rappresentata la configurazione dei luoghi del vano scala allo stato attuale;

➤ **DIFFORMITÀ RISCOstrate DAL CONFRONTO TRA LO STATO DEI LUOGHI E L'AUTORIZZAZIONE N. 10/01 NEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA**

Come si può riscontrare dal confronto dello stato dei luoghi (*Foto in Allegato 3*) con le planimetrie del progetto autorizzato nell'anno 2001 con la pratica 10/01 (*Allegato 5C a 5G/3*) sono state riscontrate delle modifiche non autorizzate, consistenti (*Fig. 6-7*) : in una **diversa distribuzione** degli spazi interni; apertura porte e modifica aperture; realizzazione di una tramezzatura con pannelli di cartongesso nel salone e relativa *apertura di un vano porta interno*; **diversa conformazione** del ripostiglio lato ovest la cui parete risulta traslata a occupare una maggior superficie nel disimpegno e inoltre sembra sia stata occupata l'intercapedine della tamponatura di confine (*Fig. 7*); **modifica con aumento della superficie** utile e lorda dell'appartamento con occupazione di una piccola porzione del pianerottolo del vano scala condominiale su cui è stato eseguito un allargamento del vano cucina per una superficie lorda di circa 1 mq, per eliminare la restrizione della parete lato sud del vano cucina confinante con il detto vano scale; **è presente una piccola veranda nel balcone lato sud**, di cui non è stato riferito vi siano pratiche di regolarizzazione né risulta aggiornata la planimetria catastale; nel vano lavanderia è stata trasformata la parte



interna della porta esterna in finestra (Foto 6 Allegato 3 - Fig.6-7). Per i rimedi vedere risposta quesito j);

j) **Verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

In merito alle soluzioni o rimedi per le difformità riscontrate, si indicano le seguenti situazioni:

1) **Per la modifica con ampliamento superficie dell'appartamento nel vano scale** (Fig. 7), considerata l'incertezza sull'esito e sulla possibilità di presentare un'eventuale pratica di sanatoria ai sensi dell'ex art. 36 DPR 380/01 e ss.mm.ii (non sussistendo gli estremi per la presentazione di un'art. 40 o ai sensi D.L. 269/2003), considerato che trattasi di acquisizione di superfici di proprietà condominiale di cui non può prevedersi l'esito su eventuali decisioni altrui per una presunta cessione dell'area all'immobile degli esecutati, o a livello urbanistico se vi sia la possibilità di rientrare nei termini dei parametri urbanistici per il detto fabbricato, perché dovrebbe rivedersi tutto il progetto; per cui, salvo altre soluzioni al momento non prospettabili, si propone la messa in pristino dei luoghi al progetto autorizzato con la pratica di sanatoria n. 10/01 ex art. 13 del 27/12/2001 (Allegato 5C). Per i lavori di messa in pristino, trattandosi di un'opera localizzata e di piccola dimensione va considerato che i costi sono maggiorati, per cui si stima in via presunta e forfettaria un costo: demolizioni a corpo € 500,00; ricostruzione tamponatura vano scala e interna lato cucina a corpo € 700,00; intonaci completi di finitura parte vano scale e lato interno vano cucina € 1.000,00; tinteggiature estese alle pareti prossimi e contermini e soffitti € 1.000,00. Pertanto, salvo effettivi conteggi in aumento o decremento, determinabili in fase di esecuzione lavori, anche in funzione dello



spostamento e ripristino di eventuali impianti sottotraccia, si stima in via presunta e forfettaria una spesa di **circa € 3.200,00**;

- 2) **in merito alla diversa distribuzione dei vani, aperture vani porte, piccola veranda realizzata nel balcone lato nord e le altre piccole modifiche**, andrà presentata CILA tardiva (*in “sanatoria”*) con pagamento della sanzione e successivo aggiornamento della planimetria catastale che includa anche la piccola veranda realizzata all'esterno (*opere precarie ai sensi dell'art.20 comma 1 L.R. n.4/2003 di cui vanno pagati i diritti per la superficie occupata senza applicazione di sanzione salvo diversa disposizione dei vari enti*); *la detta piccola veranda potrà permanere* previa verifica di eventuali contestazioni condominiali in merito, previa verifica di diverse disposizioni dei regolamenti comunali, previa verifica se necessari eventuali pareri di SS.BB.CC. (*di cui non è stata comunicata l'esistenza nel certificato di destinazione urbanistica*) o di eventuali altri enti preposti; in caso non venisse autorizzata dovrà essere smontata e i costi necessari possono considerarsi in quelli stimati per la regolarizzazione o nelle trattenute da mandato. Pertanto, salvo effettivi conteggi in aumento o decremento, determinabili al momento della presentazione delle pratiche, si stima in via presunta e forfettaria: € 1.000,00 per sanzione; € 650,00 circa aggiornamento planimetria catastale circa, € 1.000,00 circa onorari tecnici; € 150,00 circa presunto costo diritti veranda; eventuali altre presunte spese per bolli e diritti, al momento non determinabili; il tutto si stima in via presunta e forfettaria, tenuto conto anche di eventuale variazioni di diritti, in circa **€ 3.200,00**, salvo effettivi costi in aumento o decremento;

- k) Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi. affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle **RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV**).

Gli immobili oggetto di pignoramento, al momento del sopralluogo, risultavano occupati dai debitori esecutati:

- l) *Elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.*



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

VEDERE CONTESTUALMENTE L'ELABORATO FOTOGRAFICO ALLEGATO 3

Oggetto della procedura esecutiva sono: un appartamento per civile abitazione composto da 3 vani (un quarto realizzato irregolarmente tipo ripostiglio e utilizzato come camera) e accessori (cucina, bagno, lavanderia, ripostiglio, disimpegno) con due balconi uno lato nord e uno lato sud, con superficie utile netta di 85 mq circa e commerciale 103 mq circa, altezza interna 3 m circa; un locale garage posto al piano cantinato con superficie utile 17 mq circa e commerciale 18 mq circa altezza interna 3 m circa. Gli immobili sono siti a Fiumefreddo di Sicilia (Ct) in zona semicentrale, via Giovanni Amendola n. 12-10.

L'appartamento è posto al piano terra (rialzato) di un fabbricato condominiale composto da un piano cantinato, terra, primo, secondo e copertura a terrazza, e un locale garage posto al piano cantinato dello stesso fabbricato. Realizzati intorno alla fine degli anni 1970, con intelaiatura in cemento armato.

Gli immobili sono siti a Fiumefreddo di Sicilia (Ct) in zona semicentrale, via Giovanni Amendola n. 12. La zona dove sono situati gli immobili è vicino: al centro del paese, circondata da infrastrutture viarie e strade comunali; la SS. 114 via Siculo Orientale, la Stazione Ferroviaria, lo svincolo autostradale dell'A18, a vari supermercati, Uffici Comunali, scuole, campo sportivo, ecc..

Il fabbricato dove sono situati l'appartamento e il garage si presenta in mediocri condizioni di manutenzione, varie parti degli intonaci risultano vetusti e deteriorati, le finiture sono di sufficiente qualità. Il vano scale risulta completo di intonaci e tinteggiato, i pavimenti e il rivestimento dei pianerottoli e rampe scale sono di marmo tipo "travertino". Le corsie del piano cantinato che ospita i box garage risultano pavimentati in battuto di cemento e le pareti intonacate e completi di finitura. Il vano scale condominiale interno è collegato anche al piano cantinato. Per quanto riferito lo smaltimento dei liquami avviene tramite fossa settica posta nelle aree condominiali.



CARATTERISTICHE**➤ APPARTAMENTO**

L'appartamento nelle parti **esterne** (*Foto 3- 4-5-6 Allegato 3*), facciate e balconi, si presenta in mediocri condizioni di manutenzione. Il balcone lato sud ha necessità di interventi di manutenzione al frontalino, così come si presume anche alla pavimentazione, oltre alla verniciatura delle ringhiere che risulta vetusta (*così come nel balcone lato nord*), per le dette opere visibili si stima un costo presunto forfettario, salvo costi effettivi in aumento o decremento, di circa € 3.000,00.

All'interno (*Foto da 12-22 Allegato 3*) si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione con presenza in alcune parti dell'immobile di condensa e umidità localizzata. I pavimenti risultano in sufficiente stato di manutenzione, nulla è possibile dire sullo stato degli impianti idrici perché sottotraccia, né sull'impianto elettrico seppur dotato di sezionamento degli ambienti con vari interruttori dei vari ambienti posti in unico quadro generale (*Foto 30 Allegato 3*). Gli infissi interni sono del tipo tamburato tipo legno, mentre gli infissi esterni sono con telaio in monoblocco di acciaio tipo zincato, tapparelle tipo pvc e infisso interno di alluminio del tipo anodizzato con vetri. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con termosifoni distribuiti nei vari vani e di caldaia posta all'esterno nella veranda (*irregolare*) posta nel balcone lato nord (*Foto 8 Allegato 3*) è presente anche qualche climatizzatore, impianto metano con contatore nel balcone lato nord.

I pavimenti interni in parte sono tipo gres porcellanato e i servizi hanno anche rivestimento di piastrelle ai muri perimetrali, mentre il pavimento nei vari locali è del tipo a parquet di legno.

L'appartamento presenta delle irregolarità rispetto al progetto approvato con sanatoria ex art. 13 del 2001 (*Allegato 5 C a 5G/3- Fig. 7*) nella diversa distribuzione di vani interni e in una piccola occupazione di una porzione di superficie del pianerottolo del vano scale condominiale interno al fine di rendere il locale cucina di forma regolare, si invita a ved. la risposta ai quesiti i), j).

➤ VANO GARAGE

Il vano garage è un locale della superficie commerciale di 18 mq circa e utile di 17 mq circa, ha altezza interna di circa 3 m, risulta rifinito con intonaci e finitura, pavimento tipo gres porcellanato, è presente una specie di soppalco di ferro e tavole ad uso piccolo ripostiglio e un impianto elettrico essenziale. La saracinesca è motorizzata. Nel soffitto



sono presenti delle macchie di acqua dovute a perdite dall'impianto di scarico dell'appartamento soprastante al piano rialzato di altra ditta (*Foto 28 - 29 Allegato 3*) di cui non si ha notizia se il fenomeno sia stato eliminato del tutto.

L.1) DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

La superficie commerciale ai fini della stima viene valutata secondo riferimenti di normativa, quale il DPR 138/98 (*utilizzato dall'Agenzia del Territorio per determinare la consistenza degli immobili*) con le percentuali dell'Allegato C - *Stralcio Allegato 8D* – viene determinata sulla base delle planimetrie catastali e architettoniche depositate al Catasto:

L.1.1) CALCOLO SUPERFICI

NOTA: *si precisa che la superficie determinata ai fini commerciali non può' utilizzarsi per la determinazione della superficie geometrica del fabbricato ai fini urbanistici o catastali, tra l'altro le misure vengono arrotondate per difetto o eccesso all'unità*

Superficie Commerciale e netta dei vani, Secondo La Planimetria Catastale Attutale, arrotondate per eccesso o per difetto ai sensi del DPR 138/98 risulta all'incirca:					
APPARTAMENTO	DESTINAZIONE	Sup. vani Netta mq circa	Sup. Lorda Mq circa	Coeff. ragguagli o	Sup. Ragguagliata (mq)
Terra h int. media: 3,00 m circa					
	Vano 1	19,00			
	Vano 2	13,00			
	Vano 3	10,00			
	Vano 4 (<i>Ripost. Irregolare utilizzato come camera</i>)	8,60			
	Cucina	12,40			
	Disimpegno	7,40			
	Ripostiglio	3,10			
	Bagno	6,30			
	Lavanderia	4,40			
Totale		84,20	97	1	97
	Balcone Lato Sud	12,00			
	Balcone Lato Nord	8,00			
Corte Est.		20	20	0.3	6,0
Totale Superficie Commerciale Appartamento, Arrotondata					103,00 circa

Superficie Commerciale e netta, Secondo La Planimetria Catastale Attutale, arrotondate per eccesso o per difetto ai sensi del DPR 138/98 risulta all'incirca:					
GARAGE	DESTINAZIONE	Sup. vani Netta mq circa	Sup. Lorda Mq circa	Coeff. ragguagli o	Sup. Ragguagliata (mq)
Cantinato h int. media 3,00 m circa					
	Vano	16,85	18		



Totale Superficie Commerciale Appartamento, Arrotondata	18,00 circa
--	--------------------

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

m. 1) PREMESSA ALLA DETERMINAZIONE DEL PRESUNTO VALORE DI MERCATO

In riferimento ai metodi estimativi, in generale, si precisa che *l'estimo è una disciplina e non una scienza esatta*. Si parte dal presupposto di dottrina, consolidato e dimostrato, che ogni bene immobile è UNICO - “**postulato dell'unicità del bene**”- e possiede delle caratteristiche proprie, che lo rendono diverso da ogni altro bene esistente, anche prossimo finitimo e vicino. Il **giudizio di stima** è un valore previsivo, basato anche sulla permanenza delle condizioni che hanno permesso di formularlo, ovvero un'attualizzazione di un momento che potrà accadere nel futuro prossimo, ma allo stesso tempo, si deve tener conto che il prezzo di mercato non è una quantità fissa, ma variabile in un dato periodo, perché funzione di diversi fattori economici generali intrinseci dell'immobile (*stato di conservazione*) e da fattori scaturenti dal contesto economico locale, nonché, anche da fattori soggettivi di orientamento delle scelte momentanee (*in un dato intervallo*) della società locale nel tempo.

METODI DI STIMA

Il più probabile valore di mercato dell'immobile, *inteso come il miglior prezzo al quale la vendita di un bene immobile potrà ragionevolmente ritenersi come incondizionatamente conclusa, contro un corrispettivo in denaro, alla data della valutazione*, viene determinato dal confronto dei valori determinati mediante due metodi canonici di stima:

- a) Stima sintetico – comparativa
- b) Stima analitica per capitalizzazione del reddito.

La stima sintetico comparativa

si basa sul confronto tra l'unità immobiliare in esame con altre similari, ricadenti nella stessa zona.

Le caratteristiche confrontate sono: posizione, strutture, condizioni di manutenzione intrinseche ed estrinseche, finiture del locale: qualità, impianti tecnologici, tipo di infissi, superfici, anno di costruzione ecc.. Tutte queste indicazioni (*per quanto dichiarate negli annunci, tenendo conto del grado di approssimazione delle stesse*), assieme alle informazioni raccolte dagli osservatori immobiliari e dagli operatori immobiliari della zona, forniscono gli elementi utili a determinare il valore dell'immobile. Per cui, secondo opportune correzioni, il dato rilevato, viene adattato all'immobile oggetto di stima in quanto “*unico*”.

La stima per capitalizzazione del reddito

Permette di determinare il valore dell'immobile tenendo conto della capitalizzazione del reddito netto presunto che l'immobile è in grado di produrre, in



relazione al mercato immobiliare delle locazioni della zona e rilevate dagli osservatori immobiliari ufficiali.

Il valore di mercato (*in questo caso valore di capitalizzazione*) si ottiene come rapporto del reddito annuo calcolato secondo i dati forniti dagli osservatori immobiliari e i dati di mercato (*al netto di tutte le spese necessarie per imposte, tasse, sfitti, assicurazioni, manutenzione ecc*) e il saggio di capitalizzazione (r) che oscilla tra 2 % e il 6% a seconda delle caratteristiche dell'immobile accennate prima e dal tipo d'immobile da stimare.

Il saggio di capitalizzazione è inteso come il prezzo d'uso dell'unità di risparmio non in forma monetaria, come nel caso del saggio d'interesse, ma trasformato in capitale, perché investito in beni immobili.

Le spese medie annue sono state assunte in percentuale variabile tra il 10 - 30 % del reddito lordo medio annuo.

Il presunto valore dell'immobile è determinato dalla seguente formula:

$$V = \frac{R - S}{r} = \frac{(12 \times R_M) - S}{r}$$

SIMBOLI: (V) Valore di mercato; (R) Reddito lordo medio annuo presunto, (R_M) Rata mensile d'affitto, (S) Spese medie annue; Tasso di capitalizzazione (r).

m. 2) VALUTAZIONE DEL PREZZO DELL'IMMOBILE

Le quotazioni immobiliari a Fiumefreddo di Sicilia sono relativamente omogenee e il 60% degli appartamenti in vendita ha un prezzo compreso tra 580 €/m² e 1.030 €/m². La determinazione del presunto prezzo medio di vendita per l'immobile oggetto di stima, in funzione delle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si basa su indagini dei prezzi medi di vendita della zona, ricavati da consultazione delle vendite online (*annunci e media dei prezzi degli annunci riportata dal borsino immobiliare*) e da informazioni acquisite in loco, rapportati con i prezzi espressi dall'OMI.

Le tabelle dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) per l'anno 2024 *Primo semestre, per immobili del tipo in oggetto in condizioni normali forniscono, per superficie Lorda o Commerciale, un prezzo:*

ESTRATTO TABELLE OMI – SEMESTRE 1 - ANNO 2024 – ALLEGATO 8A								
Tipologia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valore Medio	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Valore Medio
		MIN	MAX			MIN	MAX	
Anche se il fabbricato a livello catastale è dichiarata in categoria A3 di fatto è un villino								
Abitazione civile	normale	480	710	595	L	1,8	2,7	2,25
Box garage	normale	440	660	550	L	1,7	2,5	2,10



Riferimento raccolta prezzi medi delle vendite nella zona in questione del **BORSINO**

IMMOBILIARE (utilizzato come riferimento del prezzo medio degli annunci delle vendite nel periodo considerato) **alla data del 13/01/2025:**

ESTRATTO – ALLEGATO 8B								
Tipologia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valore Medio	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Valore Medio
		MIN	MAX			MIN	MAX	
Abitazione civile	normale	414	661	537,50	L	1,43	2,25	1,84
Box garage	normale	398	615	507	L	1,72	2,62	2,17

<i>Campione Di Inserzioni Immobiliari</i>						
ALLEGATO	Superficie Commerciale (mq)	Prezzo di vendita (€)	Zona	Accessori	Stato	€/mq
8C/1	113	70.000,00	Stesso complesso pal. 2	Box Garage	Da ristrutturare	619,00
8C/2	103	55.000,00	Stessa strada	Box Garage	Da ristrutturare	533,00
8C/3	120	90.000,00	Stessa strada	-	Da ristrutturare	750,00
8C/4	115	90.000,00	Stesso fabbricato	Box Garage	Da ristrutturare	782,60
8C/5	90	65.000,00	Stessa strada	-	Da ristrutturare	722,00

Dall'analisi dei prezzi di mercato del campione selezionato con prezzi uniformi e localizzati nell'intorno prossimo alla posizione dell'immobile oggetto di procedura, tenuto conto che quasi tutti gli appartamenti hanno incluso il locale garage e qualcuno anche la terrazza, si assume un presunto prezzo medio di mercato di riferimento di € 600,00 /mq in linea con quelli espressi dagli osservatori immobiliari, conseguente alla ricerca di mercato, dove sono stati esclusi i prezzi che per eccesso o difetto si presentavano fuori dalla media, per la tipologia e stato di immobile, rispetto a quello oggetto di procedura.

Pertanto, per l'immobile in questione, tenuto conto delle varie situazioni, si assume il presunto prezzo medio di mercato per l'appartamento pari a **€ 600,00/mq, mentre per gli affitti € 3,00/mq**, per il box garage pari a **€ 500,00/mq, mentre per gli affitti € 2,80/mq**, considerato lo stato di vetustà/manutenzione dell'immobile.

m. 3) CALCOLO VALORE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PROCEDURA

Pagina 26 di 29



➤ APPARTAMENTO- Stima sintetico comparativa

- 1) Valore unitario € 600,00 /mq
 2) Superficie commerciale 103,00 mq circa

VALORE DI STIMA : € 600,00/mq x 103,00 mq = € **61.800,00**

- Stima per capitalizzazione del reddito

- a. Rata mensile d'affitto (R_M) 103 mq x € 3,00/mq mese = € 309,00/ mese
 b. Reddito lordo medio annuo presunto (R) = € 309,00/mese x 12 mesi = € 3.708,00 -
 c. Spese medie annue presunte (S) 20% € 741,00 =
 d. Reddito netto medio annuo € 2.966,40
 e. Scelta del tasso di capitalizzazione (r) = 3,8 %
 f. Valore di mercato ottenuto
$$\frac{(12 \times R_M) - S}{r} = \frac{2.966,40}{4,5\%} = € \mathbf{65.920,00}$$

m. 3.1.) PRESUNTO VALORE DI MERCATO APPARTAMENTO

Il presunto valore di mercato dato dalla media aritmetica dei due valori di ottenuti dal giudizio di stima ottenuto sarà:

$$(\text{€ } 61.800,00 + \text{€ } 65.920,00) / 2 = \text{€ } \mathbf{63.860,00}$$

➤ BOX GARAGE- Stima sintetico comparativa

- 3) Valore unitario € 500,00 /mq
 4) Superficie commerciale 18,00 mq circa

VALORE DI STIMA : € 500,00/mq x 18,00 mq = € **9.000,00**

- Stima per capitalizzazione del reddito

- g. Rata mensile d'affitto (R_M) 18 mq x € 2,80/mq mese = € 50,40/ mese
 h. Reddito lordo medio annuo presunto (R) = € 50,40/mese x 12 mesi = € 604,80 -
 i. Spese medie annue presunte (S) 20% € 120,96 =
 j. Reddito netto medio annuo € 483,84
 k. Scelta del tasso di capitalizzazione (r) = 3,8 %
 l. Valore di mercato ottenuto
$$\frac{(12 \times R_M) - S}{r} = \frac{483,84}{5,0\%} = \text{€ } \mathbf{9.676,80}$$

m. 3.1.) PRESUNTO VALORE DI MERCATO

Il presunto valore di mercato dato dalla media aritmetica dei due valori di ottenuti dal giudizio di stima ottenuto sarà:

$$(\text{€ } 9.000,00 + \text{€ } 9.676,00) / 2 = \text{€ } \mathbf{9.338,00}$$

m. 3.4.) PRESUNTO VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

$$\text{€ } 63.426,00 + \text{€ } 9.338,00 = \text{€ } 73.198,40$$

si arrotonda a € **73.000,00** a lordo di riduzioni

m. 4) APPLICAZIONE DI RIDUZIONI, COSÌ DETTAGLIATE:QUADRO RIDUZIONI:

PRESUNTO VALORE DI STIMA IMMOBILE INTERO			€ 73.000,00
ELENCO RIDUZIONI			
1	Stima presunta dei costi per Oneri Tecnici pratica di sanatoria, ripristini, aggiornamento planimetria ved. quesiti i) e j)	€ 3.200,00+€ 3.200,00	€ 6.400,00
2	Manutenzione Balconi e altro Stima Forfettaria	€ 3.000,00	€ 3.000,00
3	Riduzioni da Mandato per assenza garanzia da vizi	20%	€ 14.600,00
TOTALE DETRAZIONI			-€ 24.000,00
Prezzo al netto di detrazioni			€ 49.000,00
Presunto Valore Finale di Stima al Netto di Riduzioni			Si arrotonda € 50.000,00

**PRESUNTO VALORE FINALE DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE AL NETTO
DI RIDUZIONI**

€ 50.000,00

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

La vendita deve essere effettuata in un unico lotto.

O) Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

La documentazione fotografica è stata inserita nell'Allegato n. 3, le planimetrie catastali nell'Allegato n. 4.

*p) Accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*

il compendio immobiliare, appartamento + locale garage, oggetto di procedura è di proprietà totale dei debitori esecutati, non è divisibile;

*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 dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se*



nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di “incomoda divisibilità”, quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

Il compendio immobiliare costituisce un unico lotto.

6. CONCLUSIONI FINALI

In conclusione, nei capitoli precedenti, nel capitolo di sintesi posto all'inizio dell'elaborato previsto dalle regole per il CTU - MOD. 4 REV, sono stati elencati tutti i vari elementi relativi all'immobile in questione che si è ritenuto utile mettere in evidenza. Nel capitolo introduzione della perizia è stata redatta una tabella sintetica con gli elementi più salienti per una rapida consultazione. Si precisa che ogni capitolo della relazione, introduzione + tabella di sintesi, sintesi, relazione, costituiscono parte integrante e inscindibile, per cui l'elaborato va analizzato in modo completo e non può essere scisso in parti autonome e indipendenti.

L'amministratore del condominio in data 10/01/2025 ha comunicato (*Allegato 7B*) che gli oneri non pagati ammontano a € 1.719,86.

Per quanto riportato ai capitoli precedenti, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento o integrazione in merito che l'Ecc.mo Giudice per le Esecuzioni vorrà chiedere, Si ringrazia per la fiducia accordata e si porgono Distinti Saluti.

Catania lì 19/01/2025

Il C.T.U.

ing. Filadelfo Tornabene



Elenco ALLEGATI

- 1. Certificato di Destinazione Urbanistica ;**
- 2. Verbale di sopralluogo;**
- 3. Allegato fotografico;**
- 4. Visure Catastali;**
- 5. Documentazione Indagine Urbanistica;**
- 6. Ispezione Ipotecaria, Relazione Notarile, Nota di Trascrizione
Pignoramento, Titolo di Proprietà, Atto di Pignoramento;**
- 7. Comunicazioni;**
- 8. Prezzi Osservatorio OMI;**



ALLEGATO N.1

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL 12/12/2024





Comune di Fiumefreddo di Sicilia

Città Metropolitana di CATANIA

Area 3 - Tecnica I



VIA DIANA N. 8 -10 - 95013 FIUMEFREDDO DI SICILIA

Prot. Gen. n. 27496 del 15/11/2024

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DELL'AREA 3 – TECNICA I

- VISTA l'istanza presentata dall'ing. **Filadelfo TORNABENE** in data 15/11/2024 prot. n. 27496, nelle qualità di CTU del Tribunale di Catania;
- VISTO l'estratto di mappa prodotto dal richiedente;
- VISTI gli atti d'Ufficio.

CERTIFICA

che secondo il Piano Regolatore Generale approvato dall'Assessorato Territorio e Ambiente con Decreto del Dirigente Generale n. 991 del 20.12.2010 pubblicato sulla GURS n. 06 del 04/02/2011, il terreno contraddistinto in catasto al **foglio 03 particella 972** (ente urbano), salvo vincoli edilizi insistenti sul lotto, per fabbricati già realizzati o asserviti, ricade in zona "B" che comprende le aree edificate a prevalente destinazione residenziale tessuto "Bi2";

Attuazione del P.R.G. nel tessuto Bi2.

Il tessuto Bi2 è individuato dall'insieme delle fabbriche poste a margine delle vie Campo sportivo, Regina Margherita, stazione, Oberdan, Amendola, Diana, Etna, Capuana, Badalà, Verga, Quasimodo, Pirandello, Turati, S. Vincenzo, Minissale, Zara, Gentile, Rosselli, Rizzo. Il tipo edilizio prevalente è costituito dall'abitazione in linea che spesso troviamo accostata al tipo schiera, spesso superfetato in elevazione o a qualche villa isolata di recente costruzione. I tipi storici sono di numero spiccatamente inferiore a quello dei tipi moderni; sono costituiti in prevalenza da case terrane spesso utilizzate a garage o deposito, quando non in disuso o corso di demolizione.

In questa sottozona il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto.

Sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente previsti dagli artt. 4-5-6-7-8-9 delle norme tecniche di attuazione.

Per gli edifici in regime di tutela sono consentiti solo gli interventi di cui agli artt. 4-5-6 delle norme tecniche di attuazione.

Nel caso di interventi di variazione di destinazione d'uso dell'intero immobile, gli edifici dovranno essere dotati di spazi per parcheggi nella misura prevista dalle norme vigenti.

E' inoltre consentita la nuova edificazione, per ampliamenti, sopraelevazioni e nuove costruzioni nell'ambito dello stesso lotto e/o in lotti interclusi, anche preceduta da demolizione degli edifici esistenti.



Nel caso di nuova costruzione, anche se derivante da intervento di demolizione e ricostruzione o ampliamenti, è richiesto, rispetto alla strada, il rispetto degli allineamenti indicati nelle planimetrie del P.R.G., o, quando non indicato, il mantenimento dell'allineamento con gli edifici adiacenti.

Per tutte le nuove costruzioni devono essere rispettati i seguenti parametri:

- IFF minore o uguale a 3 mc/mq;
- Rapporto di copertura (Rcop) minore o uguale al 60% della superficie del lotto;
- Rapporto di permeabilità (Rper) maggiore o uguale al 20% della superficie del lotto;
- Altezza massima (Hmax) = 7.50 ml.;
- Numero di piani abitabili fuori terra = 2;
- Distanza minima dal confine = ml. 5.00 o sul confine;
- Distanza minima tra fabbricati che si fronteggiano con pareti finestrate = ml. 10.00
- Distanza minima tra fabbricati che si fronteggiano con pareti cieche = ml. 5.00 oppure ml. 0.00 (in aderenza) nel caso di preesistente edificio antistante posto sul confine.

Per le nuove costruzioni valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- i piani terreni degli edifici con destinazioni non residenziali, per le parti prospettanti su spazi pubblici, dovranno avere altezza non inferiore a 3,00 ml.;

Di seguito si riportano gli articoli delle norme di attuazione inerenti gli interventi consentiti nella sottozona "Bi2".

Art. 4 - Manutenzione ordinaria.

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono definiti all'art. 31 lett. "a" della L. 457/78 e dall'art. 20 della L.R. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni, come meglio specificato all'art. 57 della Parte I del Regolamento Edilizio.

Art. 5 - Manutenzione straordinaria.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono definiti all'art. 31 lett. "b" della L. 457/78 e dall'art. 20 della L.R. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni, come meglio specificato all'art. 58 della Parte I del Regolamento Edilizio.

Art. 6 - Conservazione, restauro e risanamento conservativo.

Gli interventi di conservazione, restauro e risanamento conservativo sono definiti all'art. 31 lett. "c" della L. 457/78 e dall'art. 20 della L.R. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni, come meglio specificato all'art. 59 della Parte I del Regolamento Edilizio.

Art. 7 - Ristrutturazione edilizia.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia (R1, R2, R3) sono definiti all'art. 31 lettera "d" della L. 457/78 e dall'art. 20 della L.R. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni, come meglio specificato all'art. 60 della Parte I del Regolamento Edilizio.

Art. 8 - Ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli definiti all'art. 31 lett. "e" della L. 457/78 e successive modifiche ed integrazioni, e dall'art. 20 della L.R. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni, come meglio specificato all'art. 61 della Parte I del Regolamento Edilizio.

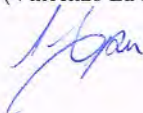
Art. 9 - Cambio della destinazione d'uso (CD1, CD2)

Gli interventi di cambio della destinazione d'uso (CD1 e CD2) sono quelli definiti all'art. 62 della parte I del Regolamento Edilizio.

Si rilascia il presente per gli usi consentiti dalla legge

Dalla Residenza Municipale, 12 DIC. 2024

L'OPERATORE
(Vincenzo La Spina)



IL RESPONSABILE DELL'AREA 3 - TECNICA I

(Geom. Angelo Corica)



