

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SEZIONE SESTA CIVILE
ESECUZIONI MOBILIARI ED IMMOBILIARI



G.E. Dott.ssa R. Montineri

Esec. Imm. n°1294/2012
(ud. 23/11/2015)



Promossa da..

In danno di:

- Relazione tecnica
- Documentazione fotografica
- Allegati



IL C.T.U.

Dott. Arch. Eva Grillo



TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SEZIONE SESTA CIVILE
ESECUZIONI MOBILIARI ED IMMOBILIARI



G.E. Dott.ssa R. Montineri

Esec. Imm. n°1294/2012
(ud. 23/11/2015)

Promossa da:
In danno di:



C.T.U.: Arch. Eva Grillo

Relazione Tecnica

Conferimento incarico di stima

L'anno 2015, il giorno 10 del mese di giugno alle ore 11,00 presso il Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile, davanti al G.E. Dott.ssa R. Montineri a seguito di decreto di nomina del 04/10/2014 emesso nella Proc. N° 1294/2012 R.G. Es. Imm. Promossa da G.E.

compariva la sottoscritta C.T.U. Dott. Arch. Eva Grillo, la quale accettava l'incarico prestando giuramento.

Con lo stesso provvedimento il Magistrato richiede alla sottoscritta di :

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;

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;

c-verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di *successione mortis causa* verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al G.E. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione nè la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

d-accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

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

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

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;

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

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.

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.

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'attività di esperto mod. 4/rev);

l- Elenchi ed individui i beni, evidenziando 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 ai 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;

m- determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;

n- indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in piu' 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;

o- alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" di cui al mod. 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

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

q- nel caso 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 essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo.

Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "*incomoda divisibilità*", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costruire servitù a



carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

Operazioni peritali

Il sottoscritto C.T.U., al fine di espletare il mandato ha dato inizio alle operazioni peritali, previo avviso alle parti, il giorno 6 luglio 2015. In questa data è stato possibile effettuare l'accesso all'immobile oggetto di stima; sono stati effettuati i rilievi fotografici e planimetrici.

Immobile pignorato:

- Appartamento sito in via Nicola Dato 7, Comune di Catania, foglio 20 particella 431 sub 18.

Risposte ai quesiti contenuti nel 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;

Trattasi di:

- Immobile appartenente alla categoria catastale A/3, identificata come abitazione di tipo economico.

Confina a nord, est e ovest con area del cortile condominiale, a sud con appartamento di altra proprietà e con il vano scala condominiale.

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;

E' stato possibile verificare la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento.

Il pignoramento non copre le quote spettanti al debitore, in quanto il valore del bene è inferiore alle quote spettanti al debitore.

c-verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al G.E. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione nè la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

L'immobile è di esclusiva proprietà di parte esecutata in regime di comunione dei beni, proprietà per $\frac{1}{2}$ cada uno dei due esecutati, così come da atto di compravendita, registrato in Catania in data 16 settembre 2002 n. rep.20564, n. racc. 11268 presso lo studio del Notaio Giuseppe Reina.

d- *accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;*

L'immobile è pervenuto a parte eseguita da potere di _____ nata a _____

Il rogito è avvenuto presso lo studio del Notaio Giuseppe Reina in Catania in data 16 settembre 2002 n. rep.20564, n. racc. 11268.

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

E' stato possibile procedere al completo accertamento del bene.

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

Nota d'iscrizione, registro generale n.28383, registro particolare n.7945, presentazione n.202 del 18/04/2007.

g- *provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze*

catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. al foglio 20 particella 431 sub 18.

Alla data del sopralluogo la planimetria catastale era conforme allo stato dei luoghi, eccezione fatta per la demolizione di parte di un tramezzo che divideva il corridoio dal vano che oggi è adibito a soggiorno-cucina, la chiusura di una porta che collegava il corridoio alla cucina e la presenza di una seconda porta d'ingresso all'appartamento che non è riportata nella planimetria catastale.

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

Dalle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Catania, secondo lo strumento urbanistico vigente l'immobile ricade in Zona F, sono zone riservate ad edilizia convenzionata a carattere economico e popolare. In allegato lo stralcio del Piano Regolatore Generale e le norme tecniche di attuazione.

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.

L'edificio in cui si trova l'immobile oggetto di pignoramento è stato costruito in data anteriore al primo settembre del 1967.

***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.*

Le modifiche apportate all'appartamento, di seguito descritte al punto distinto con la lettera ***l***, non implicano il ricorso alla domanda di sanatoria; si tratta di opere interne che non



richiedono il rilascio di autorizzazioni da parte degli uffici comunali competenti.

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'attività di esperto mod. 4/rev);*

L'immobile alla data del sopralluogo era abitato da parte esecutata.

L- *elenchi ed individui i beni, evidenziando 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 ai confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e –per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*

L'appartamento oggetto di pignoramento si trova al piano rialzato di un edificio con tre elevazioni fuori terra, situato in via Nicola Dato 7 (foto 1-2-3) L'edificio appartiene ad una urbanizzazione costituita da edifici costruiti intorno agli anni '60 in una vasta area del P.R.G. comunale identificata come zona F, espressamente dedicata all' edilizia economica e popolare. Le condizioni in cui vige il quartiere sono di evidente degrado sociale.

L'anno di costruzione dell'edificio è precedente al 1967.

L'androne del palazzo si trova in discrete condizioni di manutenzione, dal portone di accesso si procede verso le scale condominiali (foto 4).

Giunti al piano rialzato si accede all'appartamento che presenta un doppio ingresso, con due porte prospicienti il vano scala condominiale (foto 5), una porta posta a nord e l'altra posta a est. In origine si trattava di due appartamenti denominati interno n°3 e n°4, con due ingressi distinti ma collegati dall'interno per mezzo di una porta posta sul lato destro del corridoio interno all'appartamento (foto 6). Dal punto di vista catastale l'appartamento è accatastato come un unico sub. 18 derivante dalla fusione dei sub. 3 e 4 originari e successivamente soppressi. Alla data del sopralluogo gli appartamenti appaiono divisi in quanto è stata chiusa la porta di cui sopra che collegava il corridoio con la cucina.

L'entrata posta sul lato nord conduce a un vano adibito a soggiorno con un piccolo angolo cottura (foto 7-8-9) con superficie di 18,70 mq, con annesso vano lavanderia di 3,00 mq, adibito a bagno (foto 10-11-12) e balcone esterno, in precarie condizioni dovute al deterioramento dell'intonaco del ballatoio esterno di proprietà dell'appartamento del piano primo, (foto 15-16) con superficie di 2,20 mq. L'altro vano è adibito a camera da letto con superficie di 13,40 mq e con aerazione e illuminazione diretta per mezzo di una finestra (foto 13-14).

L'entrata posta sul lato est conduce al piccolo ingresso di circa 1,50 mq (foto 17) dal quale si apre l'accesso al bagno (foto 18) con superficie pari a 4,30 mq e alla cucina (foto 19-25) con superficie di 14,60 mq. Questo vano è dotato di porta finestra che conduce al balcone



con esposizione lato est prospiciente al cortile comune condominiale che vige in completo stato di degrado. Il balcone serve la cucina, la camera da letto e misura 5,10 mq (foto 20-21-22). Dal vano cucina si accede direttamente, senza alcuna anticamera, alla camera da letto che ha una superficie di 15,20 mq; questo vano è dotato di uno split per il raffrescamento e riscaldamento.

Gli impianti presenti sono funzionanti, l'impianto di riscaldamento è assente. L'altezza interna dei vani principali è di circa 2,95 m.

Nel complesso presenta una buona illuminazione e poca aerazione naturale, le condizioni di manutenzione dell'appartamento sono discrete.

L'immobile presenta le seguenti finiture:

- infissi esterni in alluminio;
- infissi interni in legno;
- pavimentazione interna in mattonelle in gres porcellanato;
- pareti tinteggiate;
- rivestimenti a parete in ceramica;

III- determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;

Criteria e metodi di stima:

Valutazione dell'attuale valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova. Si tratta di determinare il valore congruo tenuto conto della normativa vigente, intendendosi per valore congruo quel valore che avrebbe la maggiore probabilità tra quelli possibili di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato. Come la "dottrina economica



estimale" insegna, il bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo o ragione pratica della stima. Nel caso in specie, l'aspetto economico è chiaramente individuato nel "più probabile valore di mercato" dell'immobile in esame.

Analizzando maggiormente quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione di un valore di mercato, si precisa come sussistono due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione. Il primo diretto (o sintetico), il secondo indiretto (o analitico).

Il primo si concretizza in una radiografia economica di un prezzo noto (scelto quale unità di riferimento) attraverso la individuazione e la ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano, e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) con i beni da stimare. Per quanto concerne il procedimento indiretto esso si articola nell'applicazione del saggio indicato dal mercato al valore del bene, il che fornisce il reddito ordinario netto futuro dell'immobile.

Determinazione del valore: stima sintetica comparativa.

Il procedimento di stima sintetica per comparazione si basa, come dinanzi accennato, sul riferimento di valori unitari di mercato che beni con caratteristiche simili a quelli dei cespiti da stimare hanno meritato in libere trattative di compravendita all'epoca di stima. A tal fine sono state esperite delle indagini presso i competenti studi di Enti di ricerca ed operatori del settore immobiliare, tenendo conto anche dei dati riportati nelle pubblicazioni specializzate, della generica conoscenza del mercato in zona e delle condizioni generali, sopra riportate, in cui si trova l'immobile. Nella pratica, si è proceduto con l'individuazione di opportuni coefficienti di ponderazione che sono stati calcolati tenendo conto di caratteristiche posizionali estrinseche (localizzazione rispetto al centro) e caratteristiche intrinseche (età del manufatto e stato conservativo).



immobile	Superficie utile	Superficie commerciale
appartamento	70,00 mq	95,00 mq
balconi di pertinenza	7,30 mq	1,82 mq =25% della S.U
Totale		96,80 mq

Il valore dell'immobile al mq tiene in considerazione i dati riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate aggiornati al secondo semestre 2014.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: CATANIA

Fascia/zona: Periferica/A.

.XXXI MAGGIO - IV NOVEMBRE-BANDIER

AGLIE ORO

Codice zona: D3

Microzona: 16

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1200	1700	L	4,2	6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	900	1200	L	3,5	4,9	L
Autorimesse	Normale	900	1300	L	3	4,5	L
Box	Normale	1150	1700	L	4	6	L

Legenda

Il valore di mercato in €/mq preso in considerazione nella tabella qui sopra riportata riferito alla tipologia "abitazioni di tipo economico" è pari a € 800,00. Lo stesso procedimento è stato utilizzato per ricavare il valore di locazione che è di 3,50 €/mq per mese.

$$800,00 \text{ €/mq} \times 96,80 \text{ mq} = 77.440,00 \text{ €}$$

Coefficiente di differenziazione

I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Coefficienti di differenziazione utilizzati	
Non esiste parcheggio comune	0,98
Senza portierato né alloggio portiere	0,98
Con citofono	1,00
Con persiane, scuri o tapparelle	0,98
Coefficiente globale unico	0,94

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore medio di mercato= 800,00 €/mq

$800,00 \text{ €/mq} \times 0,94 = 752,00 \text{ €}$ valore unitario (arrotondato all'euro = 750,00 €)

$750,00 \text{ €} \times 96,80 \text{ mq} = 72.600,00 \text{ €}$ valore di mercato dell'immobile

Determinazione del valore: stima analitico-ricostruttiva

Capitalizzazione del reddito

Valore di locazione €/mq per mese=3,50 €/mq.

Reddito lordo mensile= $3,50 \text{ €/mq} \times 96,80 \text{ mq} = 338,80 \text{ €}$ (arrotondato a 340,00 €)

Reddito lordo annuale= $340,00 \text{ €} \times 12 = 4.080,00 \text{ €}$

Valore che arrotondato all'euro corrisponde a 4.000,00 €

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

	Min.	Max.	Media	Immobile
manutenzione	2%	6%	4%	4%
servizi	2%	5%	3,5%	3,5%
inesigibilità	1%	3%	2%	2%
assicurazioni	-	-	0,5%	0,5%
ammortamento	1%	2,5%	1,5%	1,5%
amministrazione	1%	3%	1,8%	1,8%
imposte	-	-	11,25%	11,25%
totale				24,55%



Reddito netto annuale= 4.000,00 € x 0,2455= 982,00 € (arrotondato a 1.000,00 €)

4.000,00 € - 1.000,00 € = 3.000,00 € (R)

Saggio di capitalizzazione medio (r) = 3,50% (centro urbano di media dimensione).

V= R:r V=3.000,00 € : 3,50% = 85.714,28 € (arrotondato a 86.000,00 €)

Media dei valori ottenuti con i 3 metodi di stima

77.440,00 € + 72.600,00 € + 86.000,00 € = 236.040,00 €

236.040,00 € : 3 = 78.680,00 €

Arrotondando all'euro il valore dell'immobile è di 78.000,00 €

Il valore del bene è pari a 78.000,00 €.

II- *indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in piu' 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;*

Si prevede di procedere alla vendita in un unico lotto.

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

Il rilievo fotografico qui allegato mostra lo stato del bene alla data del sopralluogo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

Trattasi di bene di proprietà dei due esecutati nella quota di $\frac{1}{2}$ cada uno.

Q-nel caso 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 essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo.

Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costruire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

Nel caso in esame il bene pignorato è di proprietà dei due esecutati nella quota di $\frac{1}{2}$ cada uno. Le due quote pignorate costituiscono per intero il bene oggetto della presente relazione.



Allegati:

- Documentazione fotografica, documentazione catastale, documentazione urbanistica



Il C.T.U.

Dott. Arch. Eva Grillo



TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SEZIONE SESTA CIVILE
ESECUZIONI MOBILIARI ED IMMOBILIARI



G.E. Dott.ssa R. Montineri

Esec. Imm. n°1294/2012
(ud. 23/11/2015)

Promossa da:
In danno di:

SCHEDA RIEPILOGATIVA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI ESPROPRIA

- Immobile a piano rialzato in Catania, via Nicola Dato 7, censito al NCEU del suddetto

Comune al foglio 20, part. 431, sub.18, categoria A/3.

- Costruzione antecedente al 01 settembre 1967; lo stato dei luoghi è parzialmente conforme alla planimetria catastale, eccezione fatta per la demolizione di parte di un tramezzo e per la chiusura, mediante innalzamento di tramezzo, di una porta situata nell'attuale vano cucina.

- Valore stimato per l'immobile in oggetto: **78.000,00 €**

- Quota di proprietà dei due esecutati = **½ cada uno**

Il C.T.U.

Dott. Arch. Eva Grillo



TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SEZIONE SESTA CIVILE
ESECUZIONI MOBILIARI ED IMMOBILIARI



G.E. Dott.ssa R. Montineri

Esec. Imm. n°1294/2012
(ud. 23/11/2015)

Promossa da:
In danno di:



GENERALITA' PARTE ESECUTATA



TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SEZIONE SESTA CIVILE
ESECUZIONI MOBILIARI ED IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E. Dott.ssa R. Montineri

Esec. Imm. n°1294/2012
(ud. 23/11/2015)

Promossa da:
In danno di:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ill.mo G.E. Dott.ssa R. Montineri

Avendo espletato il mandato conferitomi dalla S.V.Ill.ma di consulente tecnico d'ufficio,
 rassegno la presente parcella riguardante le competenze tecniche e spese,
 competenze tecniche calcolate sul valore dell' immobile, a norma dell'art. 13 D.L. 30 / 05 /
 2002.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore dell' immobile

€ 78.000,00

Onorario a percentuale:

per€ 5.164,57 x 2,0685% =

€ 106,83

per€ 5.164,58 x 1,8790% =

€ 97,04

per€15.493,69 x1, 6895%=

€ 261,77

per€ 25.822,84 x 1,1211%=

€ 289,50

per€ 26.354,30 x 0,7579%=

€ 199,74

Sommano competenze

€ 954,88

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Spese

-spese raccomandata avviso sopralluogo 4,10 €+4,10 €=	€ 8,20
-spese catasto (come da ricevute allegate)	€ 9,90
-cancelleria	€ 44,41
-spese postali	€ 12,00
Sommano	€ 74,51

RIEPILOGO

-Onorario	€ 954,88
Spese	€ 74,51
-Sommano	€ 1.030,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.

Dott. Arch. Eva Grillo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

