



TRIBUNALE DI CATANIA

SEZ.E.I. – G.E. Dott. ssa MARIA ANGELA CHISARI

PROCEDURA N.252/2020 R.G. Es

POP NPLs 2020 SRL e per essa FIRE SPA

(già BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA)

Contro



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA

Con ordinanza del G.E. Dott.ssa M.A. Chisari del 11/02/2022, fu disposta la nomina della scrivente a Consulente Tecnico d'Ufficio.

Dall'analisi del fascicolo, la scrivente ha riscontrato la mancanza di documenti utili all'espletamento del mandato; pertanto, in data 16/05/2022 si è recata presso gli Uffici della Direzione Provinciale di Catania dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio per reperire la necessaria documentazione.

In data 19/05/2022 e in data 20/02/2022 la sottoscritta si è recata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viagrande (Catania) per rinvenire le necessarie informazioni.

In data 15/09/2022 la scrivente fissava il sopralluogo alle ore 16:00, avendone avvisato le parti a mezzo PEC. La sottoscritta il giorno stabilito si è recata all'appuntamento nel Comune di Viagrande (Catania), Via Don Luigi Sturzo SN, qui ha trovato il Sig. [REDACTED] (esecutato).

In sua presenza ha eseguito l'ispezione dei luoghi. Eseguite le necessarie operazioni peritali per lo sviluppo delle indagini, la sottoscritta ha chiuso il verbale alle ore 18:10 sottoscrivendolo con l'esecutato.

Procedura N.252/2020

Relazione di Consulenza Tecnica con chiarimenti alle note

Dott. Ing. Sabina Taormina





In data 02/02/2023 la sottoscritta si è recata presso gli Uffici del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catania dell'Agenzia delle Entrate per reperire i documenti di rito.

In data 02/02/2023 la sottoscritta si è recata presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate-Territorio per reperire la documentazione ipo-catastale necessaria all'espletamento del mandato.

Avendo, quindi, raccolto tutti i dati necessari, la sottoscritta ha intrapreso l'esame delle questioni proposte dal G.E., dopo di che ha redatto il presente rapporto articolandolo nei seguenti punti:

1. IDENTIFICAZIONE, DESCRIZIONE, CONSISTENZA E COERENZE DEGLI IMMOBILI
2. TITOLARITÀ E PROVENIENZA DEI BENI DA PARTE DELL'ESECUTATO
3. CONFORMITÀ ALLE VIGENTI NORME IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA
4. VALUTAZIONE E MODALITÀ DI STIMA
5. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI
6. CONCLUSIONI
7. ALLEGATI





1. IDENTIFICAZIONE, DESCRIZIONE, CONSISTENZA E COERENZE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati nel Comune di Viagrande (Catania), in Via Don Luigi Sturzo.

Sono censiti all'NCEU del Comune di Viagrande (Catania) al Foglio 6 part. 496:

- sub 1, Via Don Luigi Sturzo SN piano T-S1-1 cat F/3;

- sub 2, Via Don Luigi Sturzo SN piano T cat F/3;

Si precisa che al Catasto dei Terreni è stata inserita in mappa la sagoma del corpo di fabbrica, ma non sono presenti planimetrie in quanto gli immobili sono stati dichiarati agli atti del Catasto dei Fabbricati nella categoria "F/3 - IN CORSO DI COSTRUZIONE".

Si precisa altresì che il compendio immobiliare trasferito nell'atto di compravendita, comprende anche il sub 3:

- sub 3, Via Don Luigi Sturzo SN piano T categoria "F/1 - AREA URBANA", mq 104;

tuttavia, dall'analisi della documentazione si riscontra che esso non fa parte degli immobili oggetto del Verbale di Pignoramento, ma è presente nell'Ipoteca Giudiziale (Allegato N.5) Si precisa, inoltre, che la suddetta area urbana (sub 3) dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune di Viagrande in quanto trattasi di area vincolata a parcheggio pubblico.

Si osserva che la produzione degli atti grafici di aggiornamento catastale (planimetrie), in particolare le "*dichiarazioni di variazione dello stato dei beni*" (di cui alla legislazione vigente in materia catastale), devono essere presentate entro 30 giorni dalla data di ultimazione lavori. Nella

Procedura N.252/2020

Relazione di Consulenza Tecnica con chiarimenti alle note

Dott. Ing. Sabina Taormina





fattispecie, i lavori di costruzione del fabbricato non sono stati conclusi, pertanto la planimetria non può essere né corretta, né redatta, il deposito delle planimetrie suddette, conforme allo stato dei luoghi, dovrà avvenire solo alla fine dell'iter urbanistico di fine lavori, rimasto incompiuto.

Si ribadisce, inoltre, che gli immobili sono correttamente identificati in quanto, ai sensi del DM 2 gennaio 1998 n. 28, *"possono formare oggetto di iscrizione in catasto, senza attribuzione di rendita catastale, ma con descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d'uso"*, anche gli immobili appartenenti alla tipologia: *"Fabbricati o loro porzioni in corso di costruzione o di definizione"* - (categorie F/3 e F/4), al fine di poterli identificare in caso di atti traslativi e/o costitutivi di diritti reali.

Gli immobili in oggetto sorgono in una zona periferica del Comune di Viagrande (Catania) in un contesto urbano a vocazione residenziale.

In sede di sopralluogo la scrivente ha riscontrato nei luoghi in contestazione un fabbricato (abitazione in villino) ultimato nei due piani fuori terra e nel piano mansarda ed un piano cantinato in corso di costruzione.

Al villino si accede a mezzo di due ingressi siti sulla Via Don Luigi Sturzo: uno carrabile ed uno pedonale al N.34/A (foto N.1, N.2).

Il villino è inserito in una zona a verde di circa 1300 mq discretamente curata. (foto NN 3-13).

Il lotto che comprende anche il sub 3 (come si evince dall'elaborato planimetrico), si presenta interamente recintato (sub 3: area vincolata a parcheggio pubblico da cedere al Comune).

Nel Catasto dei Terreni del Comune di Viagrande, il lotto è identificato al Foglio 6, particella 496, qualità Ente Urbano, superficie 1359 mq.

Procedura N.252/2020

Relazione di Consulenza Tecnica con chiarimenti alle note

Dott. Ing. Sabina Taormina





Il corpo di fabbrica presenta una struttura portante in c.a. con interposti solai realizzati in c.a., laterizi di alleggerimento e soletta collaborante in c.l.s.. Ha copertura a falde, è chiuso da murature laterizie di tamponamento e tramezzature, non è fornito di ascensore.

Il lotto ove insiste il fabbricato confina a Nord con Via Don Luigi Sturzo, a Sud, Est, e Ovest con altri terreni salvi migliori confini.

Il *piano terra*, in cui vi è l'ingresso principale (prospetto Est), si compone di da un soggiorno-cucina, un ripostiglio, una lavanderia, un bagno e la scala di accesso al primo piano (foto NN.14-27).

Esso presenta una superficie commerciale (superficie lorda vendibile) di 95 mq circa, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98.

Al *primo piano* è presente la zona notte articolata in due camere da letto ed un bagno. Tutti gli ambienti sono disimpegnati. Sono presenti tre balconi ed un terrazzino coperto da una tettoia con struttura in legno e copertura con manto di tegole. (foto NN.28-40).

Il primo piano presenta una superficie commerciale (superficie lorda vendibile) di 64 mq circa, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98.

Al *piano mansarda* si accede attraverso un'apertura praticata nel solaio di copertura del primo piano, per mezzo di una scala in ferro posta nell'ambiente di disimpegno del piano primo; la scala non è in allineata verticalmente con il corpo scala in muratura del fabbricato (foto N.29).

Tale piano si articola in una camera da letto matrimoniale provvista di due finestre per tetti, un bagno con una finestra per tetti, ed un locale di sgombero, provvisto di una piccola finestra posta sul prospetto Nord del fabbricato.

Procedura N.252/2020

Relazione di Consulenza Tecnica con chiarimenti alle note

Dott. Ing. Sabina Taormina





Si sviluppa su una superficie commerciale di 20 mq circa, presenta altezza massima di 2,15 m e minima di 1,30 m (foto NN.41-47).

Ai fini della presente valutazione la superficie del piano mansarda è stata opportunamente ragguagliata applicando un coefficiente pari al 50% (accessorio diretto). Pertanto, la superficie commerciale del piano mansarda (superficie lorda vendibile), calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98, risulta pari a 10 mq circa.

Il *piano cantinato* si presenta in corso di costruzione; vi si accede dall'esterno a mezzo di una rampa carrabile (non prevista dagli elaborati di progetto) posta sul prospetto Nord dell'edificio (foto NN.48, 49).

Il corpo scala che assicura il collegamento verticale con il piano terra non risulta ultimato ed il varco risulta chiuso.

Il piano cantinato è stato ampliato rispetto agli elaborati di progetto mediante annessione dell'intercapedine ispezionabile, la cui funzione originaria sarebbe stata quella di garantire la salubrità degli ambienti a contatto con il terrapieno. Sono state realizzate, inoltre, tre finestre a "bocca di lupo" al fine di garantire areazione e luce al suddetto piano interrato (foto NN.51-60). E' presente, inoltre, in aderenza alla precedente porzione anzi descritta, un locale deposito, interrato per tre lati con accesso dalla medesima rampa carrabile. Detto locale è privo di finiture, impianti, parete di chiusura ed infissi. (foto NN.49-50).

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare da considerare nella presente valutazione, la superficie al piano cantinato pari a circa 130 mq è stata opportunamente ragguagliata al 50%; inoltre, per tenere conto del





grado di ultimazione dei lavori, si ritiene congruo applicare un coefficiente riduttivo del 20%:

$$S_{\text{CANTINATO}} = (130 \text{ mq} \times 0,50 \times 0,80) = 52 \text{ mq}$$

Pertanto, la superficie lorda vendibile del piano cantinato risulta pari a 52 mq circa.

Occorre, infine, omogeneizzare la superficie della pertinenza esclusiva a giardino o area a verde, che per gli edifici di tipo unifamiliare (abitazioni in villa o villino), ai sensi del citato DPR 138/98, viene assunta pari al 10% della superficie dell'unità immobiliare:

$$S_{\text{AREA_ESTERNA}} = (1170 \text{ mq} \times 0,10) = 117 \text{ mq}$$

La superficie commerciale complessiva del compendio risulta:

$$S_{\text{TOTALE}} = (S_{\text{PT}} + S_{\text{PI}} + S_{\text{MANSARDA}} + S_{\text{CANTINATO}} + S_{\text{AREA-ESTERNA}}) =$$

$$S_{\text{TOTALE}} = (95 + 64 + 10 + 52 + 117) \text{ mq} = 338 \text{ mq}$$

Per quanto attiene le opere di finitura dei piani terra e primo, si rileva che l'immobile presenta pavimentazione costituita da piastrelle in ceramica/gres porcellanato (camere, servizi e accessori); pareti delle camere e degli accessori tinteggiate, pareti del bagno rivestite in parte in piastrelle in ceramica, in parte tinteggiate; infissi interni in legno, infissi esterni in alluminio provvisti di persiane in alluminio.

L'immobile, inoltre, è provvisto di predisposizione per un impianto di riscaldamento autonomo, è presente una caldaia per piano, non sono presenti radiatori. È dotato di una pompa di calore allocata nel bagno del piano terra.

Le condizioni manutentive nel complesso sono buone.

In merito alle opere di finitura del piano cantinato, esso risulta al grezzo, sono presenti: murature di tamponamento esterne, tramezzature interne,

Procedura N.252/2020

Relazione di Consulenza Tecnica con chiarimenti alle note

Dott. Ing. Sabina Taormina





pavimentazione solo in una piccola parte; infissi esterni in alluminio, predisposizione degli impianti idrico ed elettrico.

Si allegano estratto di mappa, visura catastale storica ed elaborato planimetrico (Allegati N.2, 3 e 4).

2. TITOLARITÀ E PROVENIENZA DEI BENI DA PARTE DELL'ESECUTATO

Gli immobili in oggetto sito nel Comune di Viagrande (Catania), in Via Don Luigi Sturzo SN.

Sono censiti nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Viagrande (Catania) al Foglio 6 part. 496 sub 1,2 – categoria F/3 risultano:

di proprietà dell'esecutato nato a [REDACTED], pervenuto per ATTO DI COMPRAVENDITA del 31/05/2010 a rogito del Notaio Patrizia Patanè - Acireale (Catania), Repertorio N.11400 Raccolta N.6709, trascritto a Catania il 07/06/2010 Registro Generale 34001, Registro Particolare 19910.

Dalle evidenze del sopralluogo, il suddetto immobile risulta occupato dal figlio dell'esecutato Sig. [REDACTED] e famiglia.

Si allegano visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania (Allegato N.5).

3. CONFORMITÀ ALLE VIGENTI NORME IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA

In merito alla conformità in materia urbanistico-edilizia, dall'esame della documentazione reperita, dalle evidenze in sede di sopralluogo, dagli





accertamenti commessi presso gli uffici competenti: Comune di Viagrande – Ufficio Tecnico, si conclude quanto segue.

Per gli immobili in oggetto siti in Viagrande (Catania), Via Don Luigi Sturzo SN (oggi 34/A), censiti nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Viagrande (Catania) al Foglio 6 part. 496 sub 1,2 – categoria F/3

Presso l'Ufficio tecnico del comune di Viagrande esiste:

- Concessione edilizia N.26/2001 del 13/04/01, Pratica Edilizia N. 1127
- Concessione edilizia in variante N.26/2001 del 16/07/07, Pratica Edilizia N. 1127
- Proroga della Concessione edilizia N.26/2001 del 22/02/2010, Pratica Edilizia N. 1127.

Non risulta depositata presso gli archivi del Comune di Viagrande nessuna pratica di “fine lavori”, né totale, né parziale; in conseguenza di ciò non è mai stata richiesta, né rilasciata Autorizzazione di Agibilità.

Il lotto su cui insistono gli immobili oggetto di pignoramento ricade ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Viagrande in “Zona BCS Residenziale di completamento”, “Sottozona omogenea BCS2 Stagionale di completamento”, con:

- indice di fabbricabilità fondiaria: pari a 0,30 mc/mq;
- altezza massima: non superiore ai 6 m.

In sede di sopralluogo, rispetto alla documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico, la scrivente ha rilevato che il fabbricato ha conservato nella parte fuori terra solo la sagoma di progetto, risultando difforme nei seguenti punti:

- 1) nei prospetti (distribuzione e numero di aperture);
- 2) nel cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare di cui al sub. 2 (attuale categoria catastale “in corso di costruzione”) da





garage ad abitazione, con ampliamento del locale soggiorno-cucina al piano terra;

- 3) nell'articolazione degli spazi interni;
- 4) nella realizzazione di una rampa di accesso al vano cantinato;
- 5) nella realizzazione di un ampliamento considerevole del vano cantinato assentito mediante annessione dell'intercapedine ispezionabile;
- 6) nella realizzazione di un nuovo locale indipendente al piano cantinato, interrato per tre lati, con solaio di copertura in tavelloni e cls e sovrastante terrazzo pertinenziale al piano terra;
- 7) nella realizzazione di tre finestre a "bocca di lupo" nel vano cantinato (apertura di aerazione per locali interrati ricavata in una delle pareti perimetrali dell'edificio; utilizzata per prendere aria e luce dall'intercapedine, che al piano stradale è provvista di aperture)
- 8) nell'innalzamento della quota della linea di colmo del tetto di copertura, nonché nell'innalzamento della quota della linea di gronda oltre il limite consentito dalle previsioni urbanistiche ($H_{max} = 6 \text{ m}$), con conseguente aumento di volume e trasformazione del sottotetto in locale mansarda con servizio igienico;
- 9) nella copertura del terrazzino al piano primo con una tettoia.

Successivamente al rilascio della proroga della concessione edilizia non esistono rilasciati altri provvedimenti.

Dall'analisi delle difformità elencate si specifica che la N.8 ovvero: "innalzamento della quota della linea di colmo del tetto di copertura, nonché nell'innalzamento della quota della linea di gronda oltre il limite consentito dalle previsioni urbanistiche, con conseguente aumento di volume e trasformazione del sottotetto in locale mansarda con servizio igienico" poiché trattasi di opere che costituiscono un aumento del volume superiore a





quello massimo realizzabile, superamento dell'altezza massima consentita, queste, non sono suscettibili ad approvazione in sanatoria, ai sensi dell'articolo 36 del DPR 380/2001.

Nessuno degli abusi presenti rientra nelle condizioni dell'art. 40, 6^ comma della legge n. 47/1985 e non è nemmeno sanabile ai sensi del D.L. 269/2003, essendo il pignoramento successivo alla data di entrata in vigore delle suddette leggi a carattere speciale.

Tuttavia, in base alla normativa vigente, un immobile abusivo non sanabile può costituire oggetto di vendita forzata, purché ciò sia dichiarato nel bando di vendita. Infatti, gli immobili gravati da "abusi insanabili", possono essere posti in vendita in sede esecutiva, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. In tal caso l'aggiudicatario dovrà farsi carico del ripristino, il cui costo verrà decurtato dal prezzo di stima, (così come già applicato nella tabella successiva), ma non essendo soggetto responsabile dell'abuso, non sarà passibile di alcuna sanzione pecuniaria.

L'abuso "in alcun modo sanabile" è quello relativo al superamento della quota massima (N.8 ovvero: "innalzamento della quota della linea di colmo del tetto di copertura, nonché nell'innalzamento della quota della linea di gronda") consentita dallo strumento urbanistico ($H_{max} = 6 \text{ m}$) con conseguente aumento di volume. Pertanto, si può ipotizzare una demolizione parziale, ovvero le opere di demolizione non riguarderebbero l'intero corpo di fabbrica, ma solo il piano mansarda.

Considerato che i costi medi indicativi per gli interventi più comuni di demolizione e ricostruzione del tetto, per tetti aventi le medesime caratteristiche costruttive, variano da 190 a 250 €/mq, si ritiene congruo

Procedura N.252/2020

Relazione di Consulenza Tecnica con chiarimenti alle note

Dott. Ing. Sabina Taormina





assumere un valore medio di 220 €/mq, pertanto, considerato la superficie di circa 90 mq, il suddetto costo è di circa 20.000 € (euro ventimila).

Si allegano copie elaborati di progetto (Allegato N.6) e Certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Viagrande (Allegati N. 7).

4. VALUTAZIONE E MODALITÀ DI STIMA

Il criterio di stima che si ritiene più idoneo utilizzare per la tipologia degli immobili oggetto di pignoramento è "criterio del valore di mercato", poiché tiene conto delle caratteristiche degli immobili, dell'ubicazione, della destinazione d'uso, dello stato di conservazione, nonché delle particolari condizioni del mercato immobiliare.

Con il Criterio del valore di mercato, si giunge alla stima del valore dell'immobile attraverso il confronto con immobili comparabili. Il valore di mercato, è definibile come "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data di valutazione tra un acquirente e un venditore essendo entrambi non condizionati da fattori esterni e dopo un'adeguata attività di marketing da entrambe le parti".

Il concetto fondante di questa metodologia è quello per cui il valore di mercato di un bene immobiliare è strettamente legato al prezzo di immobili comparabili e proposti sul mercato in maniera competitiva. L'analisi comparativa si concentra sulle similitudini e sulle differenze tra i beni che hanno una conseguenza diretta sul valore, quali:

- dimensioni e localizzazione dell'immobile
- Caratteristiche fisiche
- Condizioni del mercato al momento della transazione





Il criterio di mercato è perciò applicabile solo laddove vi siano informazioni su trend e tendenze di mercato sufficienti, recenti e attendibili. È necessario quindi ricercare le informazioni sui immobili comparabili, analizzarle e, eventualmente, apportare le dovute rettifiche, in base alle differenze rilevate. È evidente che le indagini e quindi la comparazioni vengono eseguite su immobili appartenenti al c.d. libero mercato, nell'ipotesi che il bene sia libero e franco da oneri pesi e vincoli.

Si precisa altresì, che trattandosi di vendita forzata il bene è suscettibile di valutazione economica ancorché non vendibile nel cosiddetto mercato libero.

Il valore finale dell'immobile deve tuttavia, tenere conto dei correttivi alla stima correlati a circostanze di fatto e a elementi giuridici.

Valutazione dell'immobile

Tenuta presente la consistenza e l'ubicazione dell'immobile descritto; considerati i prezzi praticati in precedenti vendite di immobili simili e fatte le dovute proporzioni; effettuate, inoltre, accurate ricerche presso agenzie immobiliari per quanto riguarda immobili aventi le stesse caratteristiche di quelli descritti in oggetto ed ubicati nella stessa zona, tenuto conto delle condizioni di manutenzione, si ritiene che il valore venale in comune commercio da attribuirsi all'immobile sia pari:

Immobile: 960,00 €/mq e pertanto:

Valore = $(960,00 \text{ €/mq} \times 338 \text{ mq}) = 324.480,00 \text{ €}$

(trecentoventiquattromilaquattrocentootanta/00 euro)

Procedura N.252/2020

Relazione di Consulenza Tecnica con chiarimenti alle note

Dott. Ing. Sabina Taormina





Riferimenti Osservatorio del Mercato Immobiliare

Allo scopo di verificare il procedimento estimativo in precedenza esposto, si riporta di seguito il range dei valori apprezzato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) curato dall'Agenzia delle Entrate.

L'immobile in oggetto è ubicato in Viagrande (CT), Zona R1, "Zona rurale: Monte Gorna – Monterosso – Sanbuco – Blandano – Monte Serra". Per il primo semestre 2022 (ultimo semestre pubblicato),

- per la tipologia edilizia: vile e villini stato conservativo: normale, sono riportati i seguenti valori di mercato riferiti alla superficie lorda:

$$V_{\min} = \text{€} / \text{mq } 950,00$$

$$V_{\max} = \text{€} / \text{mq } 1400,00$$

Pertanto, si rileva che il valore unitario in precedenza assunto pari ad €/mq 960,00 per l'immobile in oggetto rientra nell'intervallo anzidetto.

Riduzione del valore di mercato dell'immobile

Si effettua la riduzione del valore di mercato in modo analitico, tenendo conto:

- della riduzione del prezzo di mercato per **l'assenza di garanzia da vizi del bene**: si ritiene che il valore di mercato debba essere ridotto nella misura del 15% del valore precedentemente stimato;
- inoltre, andranno decurtate le **spese per la demolizione e ricostruzione del tetto** nelle condizioni ante abuso, stimate nell'ordine di 20.000 €;
- infine, andranno decurtati i costi da sostenere per la **regolarizzazione urbanistica delle difformità minori** (successive alla demolizione e ricostruzione del tetto). Difformità riscontrate e descritte al punto 3 della

Procedura N.252/2020

Relazione di Consulenza Tecnica con chiarimenti alle note

Dott. Ing. Sabina Taormina





consulenza (sotto elenco: nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9).

In considerazione del fatto che la Concessione Edilizia in questione (Proroga della Concessione edilizia N.26/2001 del 22/02/2010, Pratica Edilizia N. 1127) risulta scaduta (termine dei lavori entro tre anni dal'inizio degli stessi) e che nel fabbricato sono state riscontrate le difformità di cui sopra, trattandosi di pratiche edilizie di una certa consistenza e complessità, si procederà ad una "stima a corpo" delle spese tecniche da sostenere ai fini di una regolarizzazione delle stesse: si ritiene opportuno stimare tale importo pari a circa 15.000 €.

Pertanto, il **Valore di mercato corretto** sarà uguale:

	€
riduzione per assenza di garanzia da vizi del bene (Valore immobile $\times$ 0,15) = (324.480,00 $\times$ 0,15)	48.672,00
costo di demolizione e ricostruzione tetto	20.000,00
spese per la regolarizzazione degli abusi minori (successive all'avvenuta demolizione parziale)	15.000,00
Totale	83.672,00
Valore immobile corretto = (Valore immobile - 83.672,00) = Valore immobile corretto = (324.480,00 - 83.672,00) = 240.808,00 € Che si arrotonda a 241.000 € (euro duecentoquarantunomila)	

5. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Le formalità (Trascrizioni ed Iscrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento sono:





- **ISCRIZIONE del 07/06/2010 Reg. Part. 8777 – Reg. Gen.34002**
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di BANCA
AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOC. COOP. PER AZIONI con
sede in Ragusa;
- **TRASCRIZIONE del 16/06/2020 Reg. Part. 13154 – Reg. Gen.22907**
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI – UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE
D'APPELLO DI CATANIA, a favore di BANCA AGRICOLA
POPOLARE DI RAGUSA SOC. COOP. PER AZIONI con sede in
Ragusa
- **ISCRIZIONE del 31/07/2020 - Reg. Part. 3109 - Reg. Gen. 30091**
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO –
TRIBUNALE DI CATANIA

Si allegano visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri
Immobiliari di Catania (Allegato N.5).

6. CONCLUSIONI

La sottoscritta avendo ottemperato al mandato ricevuto, fa presente
quanto segue: in seguito ai rilevamenti effettuati ed agli accertamenti
eseguiti, i dati di identificazione, descrizione e di consistenza degli immobili
pignorati, compresi i dati catastali, l'ubicazione e le coerenze, sono riportati
nel punto 1 della consulenza.

L'immobile in oggetto alla data 02/02/2023 risulta di proprietà
dell'esecutato (punto 2 della consulenza).

Procedura N.252/2020
Relazione di Consulenza Tecnica con chiarimenti alle note
Dott. Ing. Sabina Taormina





La conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia è riportata nel punto 3 della consulenza.

Il valore totale degli immobili oggetto di pignoramento è di 241.000 € (euro duecentoquarantunomila) (punto 4 della consulenza).

Le iscrizioni e trascrizioni da cancellare con il decreto di trasferimento sono riportate nel punto 5 della consulenza.

ALLEGATI

- 1) N.60 fotografie
- 2) Estratto di mappa, scala 1:2000;
- 3) Visura catastale storica;
- 4) Elaborato planimetrico
- 5) Visure presso Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania;
- 6) Planimetria piano terra, piano primo, piano cantinato; sezione fabbricato;
(Concessione edilizia in variante)
- 7) Certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico, Comune di Viagrande;
- 8) Ricevuta visura presso Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania;
- 9) Ricevute tributi speciali catastali;
- 10) Verbale di sopralluogo;
- 11) Ricevute invio PEC

Con la presente la scrivente ha evaso l'incarico conferitole, ritenendosi a disposizione della S.V. Ill.ma per ogni eventuale chiarimento.

Catania,

Il C.T.U.

Dott. Ing. Sabina Taormina





La sottoscritta dichiara che ha trasmesso in data 27/02/2023 copia informatica a:

- POP NPLs 2020 SRL e per essa FIRE SPA presso:

Avv. Alessandro Barbaro: avvalessandro.barbaro@puntopec.it;
loanmanagement@pec.firespa.eu;

Avv. Andrea Aloï: avv.andrea.aloi@pec.it;

- Avv. Dario Sanfilippo: dario.sanfilippo@pec.ordineavvocaticatania.it;

- [REDACTED] presso Avv. Lombardo Marina Rosaria Laura:
avv.lombardomarina@pec.ordineavvocaticatania.it.

Il C.T.U.

Dott. Ing. Sabina Taormina





TRIBUNALE DI CATANIA
SEZ.E.I. – G.E. Dott. ssa MARIA ANGELA CHISARI
PROCEDURA N.252/2020 R.G. Es
POP NPLs 2020 SRL e per essa FIRE SPA
(già BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA)

Contro



CHIARIMENTI ALLE NOTE

In data 11/03/2023 la sottoscritta ha ricevuto a mezzo pec “note alla relazione peritale” trasmesse dall’Avv. [REDACTED] per [REDACTED] (esecutato).

PREMESSO CHE

con ordinanza del 11/02/2022 il G.E. Dott.ssa M.A. Chisari sottopone all’esperto i seguenti quesiti:

- 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 né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

- 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;
- 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;
- 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;
- 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. In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, D.P.R. n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;
- k. verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^ 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.
- l. In caso di immobili abusivi, 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;
- m. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- n. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;
- o. verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- p. accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- q. 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).
- r. 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;

- s. determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);
- t. 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;
- u. 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;





- v. alleggi 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;
- w. 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;
- x. nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà 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.

Procedura N.252/2020

Relazione di Consulenza Tecnica con chiarimenti alle note

Dott. Ing. Sabina Taormina





CONSIDERATO CHE

Dall'esame delle note prodotte dall'Avv. Lombardo alla CTU, si evince, una sintesi improbabile della relazione peritale, che travisa una errata interpretazione dei principi di estimo.

I punti critici emersi nelle note sembrerebbero i seguenti:

- **regolarità catastale**
- **Abusi non sanabili**
- **Valutazione del bene**
- **Riduzione del valore di mercato.**

Per maggior chiarezza, al fine di fugare ogni possibile dubbio/ambiguità, si esplicitano di seguito i quesiti g, i, j, l, s del mandato a cui il CTU deve attenersi.

Quesito g

provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risulttanze 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;

Tale quesito è stato affrontato nel punto 1) della consulenza, specificando, in merito alla planimetria catastale, che: "al Catasto dei Terreni è stata inserita in mappa la sagoma del corpo di fabbrica, ma non sono presenti planimetrie in quanto gli immobili sono stati dichiarati agli atti del Catasto





dei Fabbricati nella categoria "F/3 - IN CORSO DI COSTRUZIONE".

Si osserva che la produzione degli atti grafici di aggiornamento catastale (planimetrie), in particolare le *"dichiarazioni di variazione dello stato dei beni"* (di cui alla legislazione vigente in materia catastale), devono essere presentate entro 30 giorni dalla data di ultimazione lavori. Nella fattispecie, i lavori di costruzione del fabbricato non sono stati conclusi, pertanto la planimetria non può essere né corretta, né redatta, il deposito delle planimetrie suddette, conforme allo stato dei luoghi, dovrà avvenire solo alla fine dell'iter urbanistico di fine lavori, rimasto incompiuto.

Si ribadisce, inoltre, che gli immobili (contrariamente a quanto dichiarato nelle note prodotte dall'Avv. Lombardo) sono correttamente identificati in quanto, ai sensi del DM 2 gennaio 1998 n. 28, *"possono formare oggetto di iscrizione in catasto, senza attribuzione di rendita catastale, ma con descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d'uso"*, anche gli immobili appartenenti alla tipologia: *"Fabbricati o loro porzioni in corso di costruzione o di definizione"* - (categorie F/3 e F/4), al fine di poterli identificare in caso di atti traslativi e/o costitutivi di diritti reali.

Quesito 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

Procedura N.252/2020

Relazione di Consulenza Tecnica con chiarimenti alle note

Dott. Ing. Sabina Taormina





stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

Tale quesito è stato ampiamente affrontato nel punto 3) della consulenza, ove sono state dettagliatamente descritte le opere realizzate in difformità rispetto:

- Concessione edilizia N.26/2001 del 13/04/01, Pratica Edilizia N. 1127
- Concessione edilizia in variante N.26/2001 del 16/07/07, Pratica Edilizia N. 1127
- Proroga della Concessione edilizia N.26/2001 del 22/02/2010, Pratica Edilizia N. 1127.

Nello specifico:

1. nei prospetti (distribuzione e numero di aperture);
2. nel cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare di cui al sub. 2 (attuale categoria catastale "in corso di costruzione") da garage ad abitazione, con ampliamento del locale soggiorno-cucina al piano terra;
3. nell'articolazione degli spazi interni;
4. nella realizzazione di una rampa di accesso al vano cantinato;
5. nella realizzazione di un ampliamento considerevole del vano cantinato assentito mediante annessione dell'intercapedine ispezionabile;
6. nella realizzazione di un nuovo locale indipendente al piano cantinato, interrato per tre lati, con solaio di copertura in tavelloni e cls e sovrastante terrazzo pertinenziale al piano terra;
7. nella realizzazione di tre finestre a "bocca di lupo" nel vano cantinato (apertura di aerazione per locali interrati ricavata in una delle pareti perimetrali dell'edificio; utilizzata per prendere aria e luce dall'intercapedine, che al piano stradale è provvista di aperture)

Procedura N.252/2020

Relazione di Consulenza Tecnica con chiarimenti alle note

Dott. Ing. Sabina Taormina

pag 27 / 34





8. nell'innalzamento della quota della linea di colmo del tetto di copertura, nonché nell'innalzamento della quota della linea di gronda oltre il limite consentito dalle previsioni urbanistiche ($H_{max} = 6 \text{ m}$), con conseguente aumento di volume e trasformazione del sottotetto in locale mansarda con servizio igienico;
9. nella copertura del terrazzino al piano primo con una tettoia.

Non risulta depositata presso gli archivi del Comune di Viagrande nessuna pratica di "fine lavori", né totale, né parziale; in conseguenza di ciò non è mai stata richiesta, né rilasciata Autorizzazione di Agibilità.

Quesito i

In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

Dall'analisi delle difformità elencate al punto precedente si specifica che la N.8 ovvero: "innalzamento della quota della linea di colmo del tetto di copertura, nonché nell'innalzamento della quota della linea di gronda oltre il limite consentito dalle previsioni urbanistiche, con conseguente aumento di volume e trasformazione del sottotetto in locale mansarda con servizio igienico" poiché trattasi di opere che costituiscono un aumento del volume superiore a quello massimo realizzabile, superamento dell'altezza massima consentita, queste, non sono suscettibili ad approvazione in sanatoria, ai sensi dell'articolo 36 del DPR 380/2001.





Quesito k

verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^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.

Nessuno degli abusi presenti rientra nelle condizioni dell'art. 40, 6^comma della legge n. 47/1985 e non è nemmeno sanabile ai sensi del D.L. 269/2003, essendo il pignoramento successivo alla data di entrata in vigore delle suddette leggi a carattere speciale.

Tuttavia, (contrariamente a quanto espresso nelle note dall'Avv. Lombardo), in base alla normativa vigente, un immobile abusivo non sanabile può costituire oggetto di vendita forzata, purché ciò sia dichiarato nel bando di vendita. Infatti, gli immobili gravati da "abusati insanabili", possono essere posti in vendita in sede esecutiva, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. In tal caso l'aggiudicatario dovrà farsi carico del ripristino, il cui costo verrà decurtato dal prezzo di stima, (così come già applicato nella tabella successiva), ma non essendo soggetto responsabile dell'abuso, non sarà passibile di alcuna sanzione pecuniaria.

Procedura N.252/2020

Relazione di Consulenza Tecnica con chiarimenti alle note

Dott. Ing. Sabina Taormina





Quesito 1

In caso di immobili abusivi, 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;

L'abuso "in alcun modo sanabile" è quello relativo al superamento della quota massima (N.8 ovvero: "innalzamento della quota della linea di colmo del tetto di copertura, nonché nell'innalzamento della quota della linea di gronda") consentita dallo strumento urbanistico ($H_{max} = 6 \text{ m}$) con conseguente aumento di volume. Pertanto, si può ipotizzare una demolizione parziale, ovvero le opere di demolizione non riguarderebbero l'intero corpo di fabbrica, ma solo il piano mansarda.

Considerato che i costi medi indicativi per gli interventi più comuni di demolizione e ricostruzione del tetto, per tetti aventi le medesime caratteristiche costruttive, variano da 190 a 250 €/mq, si ritiene congruo assumere un valore medio di 220 €/mq, pertanto, considerato la superficie di circa 90 mq, il suddetto costo è di circa 20.000 € (euro ventimila).

Quesito s

determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per





vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione)

Il calcolo della superficie degli immobili è stato riportato nel punto 1 della consulenza.

La stima degli immobili è stata affrontata nel punto 4 della consulenza scegliendo il "Criterio del valore di mercato" e confrontandolo con "Riferimenti Osservatorio del Mercato Immobiliare" curato dall'Agenzia delle Entrate.

Con il Criterio del valore di mercato, si giunge alla stima del valore dell'immobile attraverso il confronto con immobili comparabili. Il valore di mercato, è definibile come «l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data di valutazione tra un acquirente e un venditore essendo entrambi non condizionati da fattori esterni e dopo un'adeguata attività di marketing da entrambe le parti».

Il concetto fondante di questa metodologia è quello per cui il valore di mercato di un bene immobiliare è strettamente legato al prezzo di immobili comparabili e proposti sul mercato in maniera competitiva. L'analisi comparativa si concentra sulle similitudini e sulle differenze tra i beni che hanno una conseguenza diretta sul valore, quali:

- dimensioni e localizzazione dell'immobile
- Caratteristiche fisiche
- Condizioni del mercato al momento della transazione

Procedura N.252/2020

Relazione di Consulenza Tecnica con chiarimenti alle note

Dott. Ing. Sabina Taormina





Il criterio di mercato è perciò applicabile solo laddove vi siano informazioni su trend e tendenze di mercato sufficienti, recenti e attendibili. È necessario quindi ricercare le informazioni sui immobili comparabili, analizzarle e, eventualmente, apportare le dovute rettifiche, in base alle differenze rilevate. È evidente che le indagini e quindi la comparazioni vengono eseguite su immobili appartenenti al c.d. libero mercato, nell'ipotesi che il bene sia libero e franco da oneri pesi e vincoli.

Si precisa altresì, che trattandosi di vendita forzata il bene è suscettibile di valutazione economica ancorché non vendibile nel cosiddetto mercato libero.

Il valore finale dell'immobile deve tuttavia, tenere conto dei correttivi alla stima correlati a circostanze di fatto e a elementi giuridici; (così come richiesto dalla normativa art 568 c.p.c.: "Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute"; e così come applicato dal CTU.

Si riportano di seguito i dati inerenti la superficie totale (punto 1 della Procedura N.252/2020
Relazione di Consulenza Tecnica con chiarimenti alle note
Dott. Ing. Sabina Taormina





consulenza) e i dati inerenti il valore venale dell'immobile (punto 4 della consulenza):

$$S_{TOTALE} = (S_{PT} + S_{P1} + S_{MANSARDA} + S_{CANTINATO} + S_{AREA-ESTERNA})$$

$$S_{TOTALE} = (95 + 64 + 10 + 52 + 117) \text{ mq} = 338 \text{ mq.}$$

V venale _{Immobile}: 960,00 €/mq e pertanto:

$$\text{Valore}_{\text{immobile}} = (960,00 \text{ €/mq} \times 338 \text{ mq}) = 324.480,00 \text{ €}$$

(trecentoventiquattromilaquattrocentootanta/00 euro)

Riduzione del valore di mercato

Considerate le osservazioni di parte, si effettua la riduzione del valore di mercato in modo analitico, tenendo conto:

- della riduzione del prezzo di mercato per **l'assenza di garanzia da vizi del bene**: si ritiene che il valore di mercato debba essere ridotto nella misura del 15% del valore precedentemente stimato;
- inoltre, andranno decurtate le **spese per la demolizione e ricostruzione del tetto** nelle condizioni ante abuso, stimate nell'ordine di 20.000 €;
- infine, andranno decurtati i costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica delle difformità minori (successive alla demolizione e ricostruzione del tetto). Difformità riscontrate e descritte al punto 3 della consulenza (sotto elenco: nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9).

In considerazione del fatto che la Concessione Edilizia in questione (Proroga della Concessione edilizia N.26/2001 del 22/02/2010, Pratica Edilizia N. 1127) risulta scaduta (termine dei lavori entro tre anni dal'inizio degli stessi) e che nel fabbricato sono state riscontrate le difformità di cui sopra, trattandosi di pratiche edilizie di una certa

Procedura N.252/2020

Relazione di Consulenza Tecnica con chiarimenti alle note

Dott. Ing. Sabina Taormina





consistenza e complessità, si procederà ad una “stima a corpo” delle spese tecniche da sostenere ai fini di una regolarizzazione delle stesse: si ritiene opportuno stimare tale importo pari a circa 15.000 €.

Pertanto, il **Valore di mercato corretto** sarà uguale:

	€
riduzione per assenza di garanzia da vizi del bene (Valore immobile $\times$ 0,15) = (324.480,00 $\times$ 0,15)	48.672,00
costo di demolizione e ricostruzione tetto	20.000,00
spese per la regolarizzazione degli abusi minori (successive all'avvenuta demolizione parziale)	15.000,00
Totale	83.672,00
Valore immobile corretto = (Valore immobile - 83.672,00) = Valore immobile corretto = (324.480,00 - 83.672,00) = 240.808,00 € Che si arrotonda a 241.000 € (euro duecentoquarantunomila)	

Il C.T.U.

Dott. Ing. Sabina Taormina

