

STUDIO ASSOCIATO CRISAFULLI

95128 Catania - Via Centuripe 2/A tel. (095) 431232 - fax (095) 431232 - e-mail: studiocrisafulli1@virgilio.it
Part. I.V.A.: 03333090870 PEC: attilio.crisafulli@geopec.it

dott. ing. Massimo Crisafulli

dott. geom. Attilio Crisafulli

dott. ing. Alberto Crisafulli

TRIBUNALE DI CATANIA
Sezione Sesta Civile
ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA

PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 317/2015

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli

Esperto Stimatore: **dott. geom. Attilio Crisafulli**

TRIBUNALE DI CATANIA
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni Immobiliari

Proc. N. 317/2015

Giudice dell'Esecuzione: **dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli**

Esperto Stimatore: **dott. geom. Attilio Crisafulli**

RELAZIONE DI STIMA

Indice:

1. Premessa;
2. Mandato;
3. Svolgimento delle operazioni di consulenza;
4. Risposta ai singoli quesiti formulati in Ordinanza;
5. Conclusioni;
6. Allegati.

1. **PREMESSA**

Con Ordinanza pronunciata in data 27/03/2023, la S.V.I. nominava il sottoscritto **dott. geom. Attilio Crisafulli**, con studio in Catania via Centuripe n° 2/A, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Catania al n° 2468, nonché nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania al n° 282, quale Esperto Stimatore nella **Procedura Esecutiva Immobiliare n. 317/2015** promossa da **BANCA MEDIOLANUM SPA** nei confronti di ******Omissis******; il giorno **28/03/2023**, per mezzo di Posta Elettronica Certificata, il sottoscritto veniva invitato a prestare il giuramento di rito, che avveniva puntualmente il giorno **31/03/2023**; gli è stato conferito l'incarico e fissato il termine di giorni 120 dal giuramento per il deposito della consulenza (*vedi allegato 1 – Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati*).

2. 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;
- 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, 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. In caso di immobile di edilizia residenziale pubblica, l'esperto stimatore specifichi **se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata**;
- j. 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;
- k. 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^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 dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali , allegandole in quota;

l. 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).**

m. 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;

n. 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;**

- o. 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;
- p. allegghi 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;
- q. 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;
- r. 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.

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Sono state esperite le opportune indagini tecniche al fine di raccogliere tutti gli elementi utili per l'espletamento del mandato e sono stati acquisiti, presso i competenti uffici, i relativi documenti; dopo aver tentato invano un primo contatto con il **Debitore Esecutato**, sig. ******Omissis******, allo scopo di prospettare l'incarico ricevuto, veniva fissata la data di inizio delle operazioni peritali per il giorno 28/04/2023, alle ore 16:00, sul luogo oggetto dell'Esecuzione Immobiliare, ed esattamente nel territorio del Comune di Catania, via Acitrezza n° 44; ciò veniva comunicato tramite PEC al Procuratore costituito per il Creditore Procedente ed al

Procuratore costituito per il Debitore Esecutato (vedi allegato n° 2 – Avvisi di Sopralluogo). Giunto sui luoghi il giorno e l'ora stabiliti, il sottoscritto Esperto Stimatore ha avuto accesso all'immobile alle ore 15:50. Prima di procedere alle operazioni di sopralluogo il sottoscritto ha prospettato ancora una volta l'incarico ricevuto; quindi, ha dato inizio alle operazioni peritali. Durante il sopralluogo il sottoscritto ha avuto la costante presenza del **debitore esecutato** sig. ******Omissis******. Dopo un'approfondita ricognizione dei luoghi è stato effettuato il rilievo dell'unità immobiliare e sono state riprese fotografie esterne all'immobile e dei vari ambienti interni. Avendo portato a termine le operazioni di sopralluogo, alle ore 16:40 il sottoscritto ha dichiarato chiuse le stesche, riservandosi nuovo accesso in caso di necessità con preavviso alle parti in causa (vedi allegato n° 3 verbale di sopralluogo). Acquisito dunque ogni elemento necessario per l'espletamento del mandato, si è proceduto alla redazione della presente Relazione di Stima, rispondendo singolarmente a ciascun quesito formulato.

4. RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI FORMULATI IN ORDINANZA

a) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento consiste in:

- **ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE** sita nel territorio del Comune di Catania, posta al piano primo, con ingresso da via Acitrezza n° 44.
- **censita in Catasto Fabbricati** al foglio 16 part. 280 sub 11, via Acitrezza n° 44, piano primo, categoria A/4, classe 5, consistenza 3 vani catastali, rendita € 119,30, superficie catastale totale mq 36, escluse aree scoperte mq 35;
- **confina** a Nord con la via Timoleone, a Est e ad Ovest con proprietà di altra ditta, a Sud con la scala condominiale;
- I dati rilevati in sede di sopralluogo coincidono con quelli emergenti dai certificati in atti.

b) VERIFICA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

- Da una verifica effettuata tra l'Atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione, si può affermare che i dati riportati sono corretti e che il pignoramento ha colpito la quota spettante al **Debitore Esecutato**, sig.

****Omissis****.

- Si precisa che c'è **corrispondenza** tra l'atto di pignoramento e la relativa nota.

c) VERIFICA DELLA PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE

Dalla Certificazione Notarile prodotta in atti, redatta dal **Notaio in Catania dott. Marco Cannizzo** e dall'Atto di Compravendita (vedi allegato n. 5) si evince che:

- L'immobile oggetto di pignoramento indicato al p.to a) della presente relazione, alla data della trascrizione del **Pignoramento**, 08/04/2015, era di proprietà del **Debitore Esecutato**, sig. ****Omissis**** per la quota di 1/1 di piena proprietà, in stato libero.
- L'immobile oggetto di pignoramento, descritto al punto a), è **pervenuto** al **Debitore Esecutato**, sig. ****Omissis**** per **Atto di Compravendita** del 19/04/2007 notaio dott. Giuseppe Boscarino da Catania, rep. 257429/19961, trascritto il 24/04/2007 ai nn. 17363/30352 da potere di ****Omissis****.

d)) PROVENIENZA E CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

Dalla Certificazione Notarile prodotta in atti, redatta dal **Notaio in Catania dott. Marco Cannizzo** e dall'Atto di Compravendita (vedi allegato n. 5) si evince che:

- L'immobile oggetto di pignoramento indicato al p.to a) della presente relazione, alla data della trascrizione del **Pignoramento**, 08/04/2015, era di proprietà del **Debitore Esecutato**, sig. ****Omissis**** per la quota di 1/1 di piena proprietà.
- L'immobile oggetto di pignoramento, descritto al punto a), è **pervenuto** al **Debitore Esecutato**, sig. ****Omissis**** per **Atto di Compravendita** del 19/04/2007 notaio dott. Giuseppe Boscarino da Catania, rep. 257429/19961, trascritto il 24/04/2007 ai nn. 17363/30352 da potere di ****Omissis****.
- Al sig. ****Omissis**** il bene era pervenuto in virtù dell'Atto di Vendita del 03/07/2006 Notaio Giuseppe Reina trascritto il 26/07/2006 ai nn. 30002/51209 da potere del sig ****Omissis****.

- Al sig. ******Omissis****** il bene era pervenuto in virtù dell'Atto di Vendita del 14/09/2004 Notaio Daniela Corsaro da potere dei sig.ri ******Omissis****** e ******Omissis******.
- Ai sig.ri ******Omissis****** e ******Omissis****** il bene era pervenuto per ½ ciascuno in proprietà in virtù dell'Atto di Vendita del 02/04/2004 Notaio Giuseppe Lombardo trascritto il 09/04/2004 ai nn. 11969/17950 da potere dei sig.ri ******Omissis******, ******Omissis****** e ******Omissis******.
- Ai predetti sig.ri ******Omissis******, ******Omissis****** e ******Omissis****** il bene era pervenuto come segue: quanto a 4/12 in proprietà a ******Omissis****** e 2/12 ciascuno in proprietà a ******Omissis****** e ******Omissis****** in virtù della successione in morte a ******Omissis****** e deceduta il ******Omissis******, giusta denuncia di successione n. 28 volume 2594 Ufficio Registro di Catania non trascritta e Accettazione Tacita di Eredità del 02/04/2004 Notaio Lombardo trascritta il 05/10/2004 ai nn. 33135/52490; quanto a 2/12 in proprietà a ******Omissis****** e ½ ciascuno in proprietà a ******Omissis****** e ******Omissis****** in virtù della successione in morte a ******Omissis****** e deceduto il ******Omissis******, giusta denuncia di successione n. 29 volume 2594 Ufficio Registro di Catania non trascritta e Accettazione Tacita di Eredità del 02/04/2004 Notaio Lombardo trascritta il 05/10/2004 ai nn. 33136/52491.
- **la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento è stata quindi verificata.**

e) INCOMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione prodotta risulta completa.

f) TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE

Dalla Certificazione Notarile prodotta in atti, redatta dal **Notaio in Catania dott. Marco Cannizzo**, si è accertato che sul bene pignorato gravano le seguenti formalità che dovranno essere cancellate con il Decreto di Trasferimento:

- **Iscrizione nn. 8553/30353 del 24/04/2007, IPOTECA VOLONTARIA**, a favore di Credito Fondiario ed Industriale Fonspa S.p.a. con sede a Roma, contro ******Omissis******, importo capitale € 105.000,00, importo totale € 210.000,00,

durata 30 anni, Notaio Giuseppe Boscarino, gravante sull'immobile in oggetto;

- **Trascrizione nn. 10870/14558 del 08/04/2015, Verbale di PIGNORAMENTO Immobiliare** del 22/03/2015, emesso da Uff. Giud. Unep Tribunale di Catania a favore di Banca Mediolanum s.p.a. con sede a Milano, contro ******Omissis******, gravante sull'immobile in oggetto;

g) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Da indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (**Catasto Fabbricati**) e dalla documentazione catastale acquisita si è potuto accertare che l'unità immobiliare indicata nel p.to a) della presente relazione, è regolarmente censita nel Catasto Fabbricati (vedi allegato n° 4) del **Comune di Catania**:

- abitazione di tipo popolare -

- **censita in Catasto Fabbricati** al foglio 16 part. 280 sub 11, via Acitrezza n° 44, piano primo, categoria A/4, classe 5, consistenza 3 vani catastali, rendita € 119,30, superficie catastale totale mq 36, escluse aree scoperte mq 35;
- E' stata verificata l'esatta **rispondenza** dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.
- Durante il sopralluogo, il sottoscritto ha accertato la non **corrispondenza** dello stato dei luoghi rispetto alla **Planimetria Catastale**; è stata rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni e la realizzazione di un soppalco non previsto;
- La planimetria catastale dovrà essere aggiornata.

h) ACQUISIZIONE DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato è ubicato nel territorio del Comune di Catania in zona "D1" residenziale del P.R.G.. Nel caso in esame, il certificato di destinazione urbanistica non è necessario; non si tratta infatti di un terreno ma di un immobile di tipo residenziale.

i) UNITA' ABITATIVA IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA E AGEV.

L'unità abitativa non è stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata.

j) CONFORMITA' DEL FABBRICATO ALLE NORME IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA

Da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico e l'Archivio del Comune di Catania, il sottoscritto ha potuto accertare, per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, che:

- L'abitazione fa parte di un fabbricato, ultimato verso la fine degli anni '30;
- **Non è stata reperita alcuna pratica edilizia** per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, come comunicatomi dall'Archivio del Comune di Catania;
- Dalla planimetria catastale (vedi allegato n° 4, visura, planimetria ed estratto di mappa) si evince che l'immobile è stato **dichiarato in Catasto in data 09/12/1939** a firma dell'allora proprietario ******Omissis******;
- Quindi l'immobile pignorato, anche per tipologia strutturale e per il tipo di materiali impiegati, è databile in epoca **anteriore all'entrata in vigore della Legge 1150/42**, che per prima ha imposto l'obbligo di munirsi di un'autorizzazione per l'esecuzione di opere edili.
- Per quanto su esposto l'immobile suddetto si può ritenere **conforme alle norme in materia urbanistico - edilizia** vigenti al momento della sua costruzione (ante 1942).
- E' stata rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni e la realizzazione di un soppalco non previsto;
- La **diversa distribuzione degli spazi interni**, in difformità rispetto alla planimetria catastale, risulta sanabile ai sensi dell'art. 3 della L.R. 16/2016, pagando una sanzione di € 1.000,00; **il costo per la regolarizzazione** risulta di **€ 1.500,00**, comprensivo degli oneri tecnici;
- **Il soppalco** non si potrà regolarizzare in quanto realizzato senza alcun provvedimento autorizzativo, quindi da rimuovere; sulla base di quanto accertato nel corso del sopralluogo eseguito, il sottoscritto valuta che il **costo** dei lavori di rimozione, possa essere **sinteticamente determinato** a corpo in circa **€ 1.500,00**, comprensivi degli oneri tecnici.

k) VERIFICA SANABILITA' IMMOBILI AI SENSI DELL'ART. 40, 6^ COMMA DELLA LEGGE N. 47/1985 O DELL'ART. 46 c 5 D.P.R. 380/01 O CONDONABILI AI SENSI DEL D.L. 269/2003.

- Per le opere realizzate in difformità, relative ad unità immobiliari

interessate da Procedure Esecutive, si potrebbe applicare l'art. 40 comma 6 della legge n. 47/1985 presentando la **Domanda di Sanatoria** entro **centoventi giorni** dalla notifica dell'atto di trasferimento dell'immobile, quando:

- le Ragioni **del Credito** per cui si interviene o procede, siano sorte anteriormente alla data di entrata in vigore dell'ultima legge in materia di condono, Legge 326/2003 di conversione del D.L. 269/2003 (terzo ed ultimo condono edilizio) ossia al **1 ottobre 2003**;
- **l'abuso sia sanabile** nel rispetto dell'ultima Legge in materia di Condono; l'ultima **data utile** per considerare gli abusi sanabili è quella del **31 marzo 2003** prevista dal decreto-legge 30 settembre 2003 n. 269 convertito nella legge 24 novembre 2003 n. 326.
- In questo caso le ragioni del credito sono sorte **successivamente** alla suddetta data; l'unità immobiliare oggetto di pignoramento non si trova nelle condizioni previste dai suddetti articoli.

I) STATO D'OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Dal sopralluogo effettuato, il sottoscritto ha potuto personalmente accertare che il bene pignorato risulta attualmente in possesso del **Debitore Esecutato, sig.**

████████████████████

m) TIPOLOGIA-UBICAZIONE ED ELEMENTI ESSENZIALI DI IDENTIFICAZIONE DEL BENE

- **ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE** sita nel territorio del Comune di Catania, posta al piano primo, con ingresso da via Acitrezza n° 44.
- **censita in Catasto Fabbricati** al foglio 16 part. 280 sub 11, via Acitrezza n° 44, piano primo, categoria A/4, classe 5, consistenza 3 vani catastali, rendita € 119,30, superficie catastale totale mq 36, escluse aree scoperte mq 35;
- **confina** a Nord con la via Timoleone, a Est e ad Ovest con proprietà di altra ditta, a Sud con la scala condominiale;
- L'immobile fa parte di un fabbricato realizzato con strutture in muratura, composto da n° 3 elevazioni fuori terra (vedi foto n° 1 allegato n°8);

- Il **Fabbricato**, (vedi foto n°1 allegato n°8) è stato ultimato verso la fine degli anni '30; nelle vicinanze sono presenti negozi, supermercati, scuole ed altri servizi in quanto è ubicato all'interno del quartiere Catanese di Picanello; l'ingresso avviene dalla via Acitrezza al civico 44; da un portoncino in legno (vedi foto n°2 allegato n°8) si accede all'androne condominiale (vedi foto n°3 allegato n°8); una scala permette l'accesso alle abitazioni;
- i **prospetti** esterni si presentano in uno stato di conservazione e manutenzione **mediocre**.
- **All'ABITAZIONE** si accede dal pianerottolo condominiale posto al piano primo (vedi foto n°5 allegato n°8);
- Dalla **porta d'ingresso** (vedi foto n°5 allegato n°8) si accede ad un **ampio vano** con angolo cottura (di mq 22,18) (vedi foto n° 6 e 7 allegato n°8) che si affaccia sul **balcone** (di mq 1,47) (vedi foto n°11 allegato n°8) che prospetta sulla via Timoleone;
- dal suddetto vano si accede al **bagno** (di mq 3,72) (vedi foto n° 9 e 10 allegato n°8) aereo-illuminato da una finestrella, che si affaccia sul pianerottolo condominiale;
- dal suddetto vano, per mezzo di una stretta **scala in legno** (vedi foto n°8 e 14 allegato n°8) si accede ad un ampio **soppalco** (di mq 22,18) (vedi foto n° 12 e 13 allegato n°8) aereo-illuminato da una finestra a tetto;
- **L'altezza utile interna** del **vano** principale è di m 2,60; quella del **soppalco** varia da m 1,60 a m 3,65
- La **superficie utile** è di circa mq 25,90, quella **lorda** di circa mq 36,00;
- La superficie del **balcone** è di circa mq 1,47, quella del soppalco di circa mq 22,18;

Materiali:

- **pavimenti** realizzati con **piastrelle** in gres porcellanato in tutta l'abitazione;
- **pareti** intonacate e tinteggiate; nel **bagno** e nell'**angolo cottura** le pareti sono in parte rivestite con maioliche;
- il **soppalco** è realizzato con travi in legno lamellare e pavimentazione in

tavole di legno massello;

- il **soffitto** del vano principale è costituito dall'intradosso della pavimentazione del soppalco;
- l'**impianto elettrico** è sottotraccia;
- l'**impianto idraulico** è di tipo incassato;
- non è presente l'**impianto di riscaldamento**;
- in entrambi gli ambienti sono stati installati dei **climatizzatori**;
- la **porta d'ingresso** è blindata;
- la **porta interna** del bagno è in legno tamburato;
- l'**infisso esterno** è in legno con persiana in alluminio anodizzato.
- Complessivamente le **condizioni manutentive** dell'unità immobiliare risultano **discrete**.

La superficie Commerciale, ai fini della Valutazione dell'immobile, verrà determinata tenendo conto delle direttive del D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria; sarà data quindi dalla somma della **Superficie Lorda** calcolata come somma della superficie utile dei vani principali, degli accessori diretti e delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (considerando il 50% della superficie dei muri perimetrali in comune), della **superficie dei balconi, terrazze** e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali; della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani suddetti, del 25 per cento qualora non comunicanti; la **superficie dell'area scoperta** o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, sarà computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie dell'unità immobiliare e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non rientra nel computo della superficie commerciale.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		
Coeff.	DESCRIZIONE	mq
1,00	Superficie Lorda	36,00
0,30	Superficie Balcone mq 1,47 x 0,30	0,44
	TOTALE	36,44

La **Superficie Commerciale** si arrotonda in **mq 36,00**.

n) VALORE DELL'IMMOBILE

Premesso quanto riportato nella parte descrittiva dell'immobile, il sottoscritto passa ora a determinarne il valore di mercato attuale dell'immobile. Si adotteranno i seguenti criteri di stima: sintetica comparativa e per capitalizzazione del reddito.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Stima basata sul confronto con altre unità simili a quella in esame, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche valutate sia in senso positivo che negativo. Un supporto per il calcolo del valore di mercato dell'immobile è stato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate di Catania, in quanto è stato difficoltoso il reperimento di idonei comparabili. I valori dell'OMI si riferiscono alla zona C3 – (semicentrale) del Comune di Catania ed al periodo corrispondente al secondo semestre dell'anno 2022. Si valuterà inoltre l'immobile in base ai valori medi, rilevati mediante indagine di mercato, ottenuti da operatori economici del settore edilizio e da agenzie immobiliari nella zona e da annunci immobiliari online. La banca dati delle quotazioni immobiliari riporta, per la zona C3 (semicentrale) del Comune di Catania un valore di mercato oscillante tra 1.000 – 1.400 €/mq di superficie lorda per abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale. I valori rilevati mediante indagine di mercato hanno portato ad un valore di € 1.200 €/mq di superficie lorda per le abitazioni di tipo civile con caratteristiche simili a quelle dell'immobile pignorato. Si ritiene equo quindi assegnare il seguente **valore per metro quadrato di Superficie Commerciale:**

Abitazione: € 1.200,00/mq;

Si fa presente infine che nella valutazione si è tenuto conto delle modalità di vendita del bene (**Asta Giudiziaria**), della vetustà dell'immobile, della sua ubicazione sul territorio, delle rifiniture all'interno ed all'esterno dell'immobile e del suo stato di conservazione e manutenzione.

Pertanto, dalla stima così condotta si determinano i seguenti valori di mercato:

ABITAZIONE

V (valore bene pignorato):

Superficie Commerciale x prezzo medio unitario di mercato =

mq 36,00 x 1.200,00 €/mq = **€ 43.200,00**

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

La stima analitica conduce al più probabile valore di mercato per mezzo dell'analisi dei costi e dei ricavi che conducono al reddito netto; la successiva capitalizzazione, previa attenta ed oculata ricerca del tasso di capitalizzazione che, in questo caso, si assume pari al **3,50%**, porta al **Valore di Mercato**.

Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'unità immobiliare in oggetto;
- determinazione del reddito lordo medio annuo (**R**) reale o presunto, ma che sia ordinario nella zona dove è ubicata l'unità immobiliare considerata;
- determinazione delle spese medie annue (**S**);
- scelta del tasso di capitalizzazione (**r**);
- capitalizzazione del reddito netto medio (rapporto tra il reddito netto ed il tasso di capitalizzazione);
- aggiunte e detrazioni al valore di stima (danni presenti, detrazioni per vetustà, riparazioni da eseguire, ecc.).

La formula che definisce il più probabile valore di mercato dell'immobile vale:

$$V = (R - S) / r$$

L'affitto medio per uso residenziale di unità immobiliari simili, rilevato nella zona, è di circa €/mq 5,00 mensili che corrispondono ad un affitto mensile: €/mq 5,00 x mq 36,00 = **€ 180,00** mensili da cui scaturisce un reddito annuo lordo: € 180,00 x 12 mesi = **€ 2.160,00**.

Stimando complessivamente nel **25%** le **spese annue** relative alle quote di manutenzione, assicurazione, ammortamento, spese relative ai servizi condominiali, imposte, amministrazione, detrazioni per sfitto ed inesigibilità e che il

tasso di capitalizzazione assunto vale il **3,50%** si ottiene:

- Reddito annuo lordo	$R = € 180,00 \times 12 =$	€	2.160,00
- Spese medie annue	$S = 25\% \times R =$	€	540,00
- Reddito annuo netto	$R_n = R - S =$	€	1.620,00
- Tasso di capitalizzazione	$r = 0,035$		
- Valore di mercato	$V = (R - S) / r =$	€	46.285,71
Valore dell'immobile, ritenuto più attendibile, è pari a		€	45.000,00

VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

(Euro quarantacinquemila/00) € **45.000,00**

Il valore finale dell'immobile verrà calcolato decurtando le spese necessarie a regolarizzare le opere realizzate in difformità rispetto alla planimetria catastale (vedi allegato n°4).

VALORE CALCOLATO DELL'UNITA' IMMOBILIARE: € **45.000,00**

SPESE:

Costi per regolarizzare la diversa distribuzione interna - € 1.500,00

Costi per la rimozione del soppalco - € 1.500,00

VALORE FINALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE € **42.000,00**

(Euro quarantaduemila/00)

RIDUZIONE DEL PREZZO DI MERCATO

Applicando una riduzione del prezzo di mercato, per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, nella misura del 15% si ha:

- **ABITAZIONE:** € 42.000,00 x 0,85 = € **35.700,00**

Arrotondato (Euro trentaseimila/00) € **36.000,00**

o) LOTTI E PIANI DI VENDITA

- **UNICO LOTTO** -

-
- **ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE** sita nel territorio del Comune di Catania, posta al piano primo, con ingresso da via Acitrezza n° 44.

- **censita in Catasto Fabbricati** al foglio 16 part. 280 sub 11, via Acitrezza n° 44, piano primo, categoria A/4, classe 5, consistenza 3 vani catastali, rendita € 119,30, superficie catastale totale mq 36, escluse aree scoperte mq 35;
- **confina** a Nord con la via Timoleone, a Est e ad Ovest con proprietà di altra ditta, a Sud con la scala condominiale;
- E' composta **attualmente** da: un ampio vano con angolo cottura, un bagno, un balcone ed un soppalco realizzato in legno lamellare, da rimuovere (vedi allegato n° 7);
- La **superficie utile** è di circa mq 25,90, quella **lorda** di circa mq 36,00, quella del balcone di mq 1,47 e quella del soppalco di mq 22,18;

VALORE DI MERCATO € 42.000,00 (€ quarantaduemila/00)

VALORE RIDOTTO € 36.000,00 (€ trentaseimila/00)

p) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE

La richiesta documentazione fotografica, interna ed esterna del bene pignorato è costituita dall'allegato n° 8; la planimetria catastale dell'appartamento è inclusa nell'allegato n° 4.

q) ACCERTARE NEL CASO SI TRATTI DI BENE INDIVISO, LA VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORE ESECUTATO

Nel caso in esame non si tratta di bene indiviso.

r) NEL CASO SIANO PRESENTI PIU' BENI PIGNORATI IN QUOTA IL PERITO PREDISPORRA' UN PROGETTO DI DIVISIONE TENENDO CONTO DELLE SINGOLE QUOTE DEI COMPROPRIETARI

Nel caso in esame non sono presenti beni pignorati in quota.

5. CONCLUSIONI

Con quanto sopra esposto il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene di aver assolto il mandato ricevuto; nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordata il sottoscritto rimane comunque a disposizione della S.V.I. per qualsivoglia ulteriore chiarimento.

Catania, 17/07/2023

L'Esperto Stimatore
(dott. geom. Attilio Crisafulli)

6. ALLEGATI:

- Decreto di nomina dell'Esperto per la Stima dei Beni Pignorati; allegato n° 1
- Avvisi di sopralluogo; allegato n° 2
- Verbale di Sopralluogo; allegato n° 3
- Visura, planimetria catastale, estratto di mappa; allegato n° 4
- Atto di Compravendita; allegato n° 5
- Immagini satellitari per l'inquadramento territoriale e Interrogazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare; allegato n° 6
- Planimetrie del rilievo dello stato dei luoghi; allegato n° 7
- Documentazione fotografica e schema riprese fotografiche; allegato n° 8
- Attestazioni di consegna della relazione ai Debitori Esecutati e al Creditore Procedente; allegato n° 9
- Distinta delle Competenze; allegato n° 10