

PROCEDIMENTO PROMOSSO DA: DEUTSCHE BANK S.P.A.

NEI CONFRONTI DI: [REDACTED]

RUOLO GENERALE: 13566/2019

GIUDICE: Dott.ssa M. A. Chisari

ESPERTO STIMATORE: Arch. A. Branciforti

RELAZIONE DI STIMA

Ill.mo Signor Giudice, il sottoscritto architetto Alessandra Branciforti è stato nominato nel procedimento in oggetto, in sostituzione dell'ingegnere Giovanni Zappalà, con l'incarico di:

A) Rideterminare il valore dell'immobile, oggi in piena proprietà, tenuto conto di quanto già espresso in perizia, nonché delle considerazioni del delegato e dell'andamento delle vendite sino ad oggi.

Il sottoscritto esperto, dopo avere prestato giuramento telematico, ha fissato l'inizio delle operazioni peritali giorno 06/08/2025 alle ore 9 presso l'immobile, oggetto del procedimento, sito a Misterbianco, zona Belsito, in Via delle Rose n. 57 angolo via Giglio n. 1.

L'esperto relaziona quanto segue in merito all'incarico ricevuto.

A) RIDETERMINARE IL VALORE DELL'IMMOBILE, OGGI IN PIENA PROPRIETÀ', TENUTO CONTO DI QUANTO GIÀ ESPRESSO IN PERIZIA, NONCHÉ DELLE CONSIDERAZIONI DEL DELEGATO E DELL'ANDAMENTO DELLE VENDITE SINO AD OGGI.

1. TITOLI EDILIZI.

Qui di seguito l'esperto, brevemente, riassume i titoli edilizi dell'immobile, precisamente:

1) L'immobile, oggetto di stima, è stato costruito nel 1976 in assenza di autorizzazione;

2) Per lo stesso è stata presentata il 01/06/1987 (prot. n. 2099) al Comune di Misterbianco una domanda di rilascio di Concessione in sanatoria ai sensi della L.47/85 e sono state versate dai venditori, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], l'intera oblazione ai fini del rilascio della concessione in sanatoria richiesta;

3) L'immobile è stato acquistato da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] genitori della debitrice, il 11/01/1988 con atto di compravendita rogato dal Dott. Giuseppe Tomasello;

4) in data 28/02/1995 è stata presentata una istanza (prot. 6248) dai signori [REDACTED] Comune di Misterbianco per il

rilascio della concessione in sanatoria relativa ad un ampliamento del piano seminterrato e per l'esecuzione di una scala esterna di accesso al piano primo.

E' stata pagata dai proprietari l'intera somma a titolo di oblazione per il rilascio della richiesta concessione in sanatoria;

5) In data 15/11/2002 il signor [REDACTED] [REDACTED] hanno donato ai figli [REDACTED], la nuda proprietà dell'intero immobile, in ragione di metà per ciascuno, riservandosi l'usufrutto a vita.

2. DATI CATASTALI.

L'immobile, di tre elevazioni fuori terra, ad oggi è censito al N.C.E.U. del Comune di Misterbianco in tre unità edilizie, precisamente:

- 1) Foglio 9, particella 156, sub 2, piano S1, categoria A/2 (civile abitazione), classe 6, consistenza vani 5, superficie catastale totale MQ 123, rendita catastale € 426,08;
- 2) Foglio 9, particella 156, sub 3, piano terra, categoria A/2 (civile abitazione), classe 4, consistenza vani 7, superficie catastale totale MQ 172, rendita catastale € 433,82;

L'immobile oggi è intestato:

— [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

ASTORIA

TABLE 1

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

3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PER OGNI UNITA' EDILIZIA.

Si accede all'immobile dalla via delle Rose n. 57 per mezzo di un cancello pedonale (Foto 1) e dalla via del Giglio n. 1 per mezzo di un cancello carrabile/pedonale che conduce ad uno spiazzo utilizzato a parcheggio auto (Foto 2-3).

L'immobile, oggetto di stima, è composto da tre unità edilizie, destinate ad abitazioni, che attualmente sono in uso ai signori [REDACTED] che ne abitano singolarmente ogni piano.

L'edificio è così composto:

1) Piano seminterrato di MQ utili interni 90,20 che ha come pertinenza una corte esterna di MQ 113,54;

2) Piano terra di MQ utili interni 119,63 che ha come pertinenza una corte esterna di MQ 1.092,94;

3) Piano primo di MQ utili interni 88,30.

Si allega l'elaborato planimetrico già versato in atti (Allegato 2).

Qui di seguito si descrivono le singole unità edilizie.

A. PIANO SEMINTERRATO.

Si accede al piano seminterrato, adibito a civile abitazione, dalla via Giglio n. 1 per mezzo di un cancello in ferro carrabile e pedonale (Foto 2-3).

Il portoncino d'ingresso alla abitazione è in ferro (Foto 4).

Internamente l'immobile è così distribuito:

- N.1 ingresso-corridoio di disimpegno ai vani (Foto 5);
- N. 1 soggiorno (Foto 6-7);
- N. 1 camera matrimoniale (Foto 8-9);
- N. 1 cucina abitabile comunicante con il soggiorno (Foto 10-11);
- N. 1 bagno con lavabo, vaso, bidet e doccia (Foto 12-13);
- N.1 camera adibita a studio (Foto 14);
- N. 2 camere adibite a ripostiglio (Foto 15-16).

PERTINENZE ESTERNE

Sono di pertinenza esterna:

- N. 1 Ballatoio di pertinenza della cucina (Foto 17);

- n.1 corte esterna adibita in parte a parcheggio auto
(Foto 3-18-19).

L'altezza interna a soffitto è MT 2,35.

FINITURE INTERNE.

La pavimentazione dell'intero appartamento, escluso l'ingresso ed il bagno, è in monocottura, cm 33x33, il pavimento dell'ingresso è in monocottura, cm 45x45.

La pavimentazione del bagno è in monocottura, cm 35x25, il rivestimento a parete è uguale alla pavimentazione ed è posato ad una altezza da terra di cm 210.

Gli infissi esterni sono in ferro, senza vetro camera, fatta eccezione l'infisso del bagno che è in alluminio anodizzato, colore argento, senza vetro camera.

Gli avvolgibili esterni sono in plastica.

Gli infissi interni sono in legno, finitura noce.

FINITURE ESTERNE.

La pavimentazione del ballatoio esterno è in monocottura, finto marmo, cm 40x40.

Tutta la corte è in battuto di cemento.

IMPIANTI.

L'impianto elettrico non è a norma di legge.

L'impianto idrico è sottotraccia e a norma di legge.

L'impianto di riscaldamento è mancante.

VIZI E DIFETTI.

In sede di sopralluogo sono stati accertati i seguenti vizi e difetti all'interno dell'immobile, precisamene:

- La pavimentazione è lesionata e sollevata dal supporto sottostante in diversi vani (Foto 20-21);
- tracce di umidità sono visibili sulla parete e sul soffitto nel bagno (Foto 22-23-24);
- tracce di umidità sono visibili sul soffitto e sulla parete nelle zona antistante il bagno adibita a lavanderia (Foto 25-26).

Lo stato di conservazione dell'immobile è mediocre.

Si allega la planimetria catastale del piano seminterrato (Allegato 3).

B. PIANO TERRA.

Si accede al piano terra, adibito a civile abitazione, dalla via delle Rose n.57 per mezzo di un cancello in ferro pedonale (Foto 1).

Il portoncino d'ingresso alla abitazione è in ferro (Foto 27).

Internamente l'immobile è così distribuito:

- N. 1 soggiorno (Foto 28-29);
- N. 1 camera matrimoniale (Foto 30);
- N. camera singola (Foto 31);
- N. 1 cucina abitabile (Foto 32-33);

- N. 1 bagno con lavabo, vaso, bidet e vasca da bagno angolare idromassaggio (Foto 34-35);
- N.1 lavanderia con vaso e piatto doccia (Foto 36-37);
- N. 1 ripostiglio attualmente chiuso a chiave;
- N. 1 disimpegno ai vani (Foto 38-39).

PERTINENZE ESTERNE.

Sono di pertinenza al piano terra:

- N. 2 Ballatoi, uno di pertinenza della lavanderia occupato parzialmente da una veranda di MQ 7 in alluminio anodizzato, colore oro, (Foto 40-41), ed un ballatoio di pertinenza delle camere da letto (Foto 42-43);
- N.1 terrazza, ad oggi destinata ad uso abitativo, con un manufatto realizzato in assenza di autorizzazione (Foto 44);
- N.1 corte esterna di accesso all'abitazione e in parte con piante spontanee (Foto 45-46-47).

L'altezza interna a soffitto è MT 2,90.

FINITURE INTERNE.

La pavimentazione dell'intero appartamento, esclusa la cucina ed il bagno, è in monocottura a decoro, cm 25x25.

La pavimentazione della cucina è in monocottura, cm 33x33 con rivestimento, cm 20x20, lungo tutto il perimetro del vano posato ad una altezza da terra di cm 280.

La pavimentazione del bagno è in monocottura, cm 20x20, il rivestimento a parete è uguale alla pavimentazione, con piastrelle a decoro, ed è posato ad una altezza da terra di cm 220.

La pavimentazione della lavanderia è in monocottura, cm 33x33, tipo marmo, con rivestimento a parete posato ad altezza di cm 210.

Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato, finto legno, con vetro camera, con persiane di chiusura a battente a lamelle mobili in alluminio preverniciato, finto legno.

Gli infissi interni sono in legno, finitura noce.

FINITURE ESTERNE.

La pavimentazione dei ballatoi esterni è in klinker, colore stonalizzato, cm 7x13.

IMPIANTI.

L'impianto elettrico non è a norma di legge.

L'impianto idrico è sottotraccia e a norma di legge.

L'impianto di riscaldamento è mancante.

VIZI E DIFETTI.

In sede di sopralluogo sono stati accertati i seguenti vizi e difetti all'interno dell'immobile, precisamene:

- tracce visibili di umidità a parete e soffitto nel bagno e nella lavanderia (Foto 48-49);

- Riparazione al grezzo di una porzione di soffitto in cucina che non è stata tinteggiata (Foto 50);

- Tracce di umidità di risalita all'interno dell'immobile e riparazioni sommarie di porzioni di pareti (Foto 51);

Lo stato di conservazione dell'immobile è pessimo.

Si allegano la planimetria catastale dell'immobile e quella con indicata la veranda realizzata in assenza di autorizzazione (Allegato 4-5).

REGOLARIZZAZIONE E COSTO DEGLI ABUSI ACCERTATI.

1. VERANDA.

La veranda installata al piano terra si può regolarizzare con una pratica edilizia di Cila tardiva e una pratica di docfa al catasto urbano.

Il costo delle due pratiche edilizie sarà il seguente:

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA.

a) Istruzione di una pratica di Cila tardiva a firma di un professionista abilitato: € 1.000,00, oltre oneri;

b) Sanzione amministrativa per esecuzione delle opere in assenza di autorizzazione pari ad €/MQ 50,00 x MQ 7: € 350,00;

c) Diritti di segreteria: € 25,00.

La somma dei costi sopra descritti è pari ad **€ 1.375,000**, oltre oneri per la parcella del professionista.

REGOLARIZZAZIONE CATASTALE.

a) Istruzione della pratica di regolarizzazione catastale docfa a firma di un professionista abilitato: € 700,00 oltre oneri;

b) Diritti di segreteria: € 150,00;

La somma dei costi sopra descritti è pari ad € 850,00, oltre oneri per la parcella del professionista.

CONCLUSIONI.

Il costo delle due pratiche, urbanistica e catastale per la regolarizzazione della veranda è pari ad € 2.225,00, oltre oneri per il professionista.

2.MANUFATTO SULLA TERRAZZA.

Viene confermato il costo di demolizione indicato dall'ingegnere Zappalà pari ad € 10.000,00.

Tali costi verranno detratti dal prezzo base d'asta.

C. PIANO PRIMO.

Si accede al piano primo, adibito a civile abitazione, da una scala esterna in cemento armato lasciata al grezzo (Foto 52).

L'ingresso alla abitazione è costituito da un portoncino in ferro di protezione e da un infisso in alluminio preverniciato (Foto 53).

Internamente l'immobile è così distribuito:

- N.1 ingresso-soggiorno (Foto 54-55);
- N. 1 camera matrimoniale (Foto 56);

- N.1 camera da letto singola (Foto 57);
- N. 1 cucina abitabile (Foto 58-59);
- N. 1 bagno con lavabo, vaso, bidet e doccia (Foto 60-61);
- N. 1 ripostiglio (Foto 62).

PERTINENZE ESTERNE.

Le pertinenze esterne sono:

- N. 1 terrazzino di sbarco della scala (Foto 63);
- N.1 balconcino alla romana di pertinenza della cucina (Foto 64).

L'altezza interna a soffitto è MT 2,30.

FINITURE INTERNE.

La pavimentazione dell'intero appartamento, escluso il bagno, è in monocottura, cm 20x20.

La pavimentazione del bagno è in monocottura, cm 25x35, il rivestimento a parete è posato ad una altezza da terra di cm 130 con una bordura di chiusura di cm 10.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, senza vetro camera.

Gli infissi interni sono in legno, finitura noce.

FINITURE ESTERNE.

La pavimentazione del terrazzino di sbarco della scala è un monocottura, cm 15x30.

La pavimentazione del ballatoio esterno è in klinker, cm 7x13.

IMPIANTI.

L'impianto elettrico non è a norma di legge.

L'impianto idrico è sottotraccia e a norma di legge.

L'impianto di riscaldamento è mancante, ma sono installate tre pompe di calore nelle due camere da letto e in cucina.

VIZI E DIFETTI.

In sede di sopralluogo non sono stati accertati vizi e difetti all'interno dell'appartamento.

Lo stato di conservazione dell'immobile è normale.

Si allega la planimetria catastale del piano primo (Allegato 6).

D. STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO.

In sede di sopralluogo il sottoscritto ha accertato che lo stato di conservazione e manutenzione dell'edificio in cui ricadono gli immobili, oggetto di stima, versa in uno stato visibile di degrado per la mancanza negli anni di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Sono stati accertati i seguenti vizi:

- Mancanza di intonaco sulle pareti esterne perimetrali con visibili fessurazioni (Foto 65-66-67-68);
- il sotto ballatoio del piano terra ha i ferri di armatura a vista ossidati e in stato di degrado (Foto 69);

- la scala di accesso al piano primo è in visibile stato di degrado con i ferri di armatura a vista ossidati e con la sezione visibilmente ridotta (Foto 70-71).

Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'edificio in cui ricadono gli immobili sopra descritti è fatiscente. Ciò comporta una riduzione del prezzo di stima degli immobili al metro quadrato.

4. STIMA DEGLI IMMOBILI DEL PIANO SEMINTERRATO, PIANO TERRA E PRIMO PIANO.

L'esperto determina il più probabile valore di mercato degli immobili, oggetto della seguente procedura, adottando un criterio di stima, precisamente:

- 1. Stima per analogia di mercato o sintetica.

Qui di seguito si redige la stima con il criterio di stima citato.

1. STIMA PER ANALOGIA DI MERCATO O SINTETICA.

PREMESSA.

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

Tali fattori sono:

- Quotazioni al metro quadrato di immobili simili ricadenti in zona;
- L'ubicazione dell'immobile che in questo caso è ricadente in zona periferica rispetto al centro urbano;
- L'epoca di costruzione che è il 1976;
- La categoria catastale che è A/2 (abitazione civile);
- Lo stato di conservazione e manutenzione dell'edificio in cui ricadono gli immobili da stimare che è mediocre.
- Lo stato di conservazione e manutenzione degli appartamenti che varia da normale a pessimo.

Tenendo conto dei fattori sopra descritti, l'esperto ritiene che il valore di mercato al metro quadrato iniziale sia di €/MQ 650,00.

Per avere un esatto valore al metro quadrato di ogni immobile è necessario applicare un coefficiente riduttivo relativo al suo stato di conservazione e manutenzione che è variabile dal piano seminterrato al primo piano. Il coefficiente riduttivo relativo allo stato di conservazione e manutenzione è pari ad 1 se è normale, ad uno 0,80 se è mediocre e ad uno 0,60 se è pessimo.

Pertanto per ogni singolo immobile da stimare verrà applicato un coefficiente di riduzione partendo dal prezzo iniziale stimato di €/MQ 650,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI.

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

Qui di seguito l'esperto calcola il valore di mercato di ogni singola unità edilizia.

A. STIMA DELL'IMMOBILE AL PIANO SEMINTERRATO.

Il calcolo complessivo dei metri quadrati commerciali dell'immobile si avrà sommando:

- Superficie commerciale: MQ 110;
- Lo 0,25 della superficie del ballatoio di MQ 3,10: MQ 0,77;
- Lo 0,10 della superficie della corte fino a MQ 25: MQ 2,50;
- Lo 0,02 la rimanente superficie di MQ 88,54: MQ 1,77.

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

$$\text{MQ } 110 + \text{MQ } 0,77 + 4,27 = \text{MQ } 115 \text{ arr.to.}$$

Il valore di mercato dell'immobile sarà dato da quello al metro quadrato moltiplicato la superficie commerciale sommata alle percentuali calcolate.

Viene applicato al valore al metro quadrato il coefficiente di riduzione pari ad uno 0,80, in quanto l'immobile è in uno stato di conservazione e manutenzione mediocre.

Si avrà: precisamente:

$$\text{€/MQ } 650,00 \times 0,80 = \text{€/MQ } 520,00.$$

STIMA DELL'IMMOBILE.

Il valore di mercato dell'immobile del piano seminterrato sarà:

$$\text{€/MQ } 520,00 \times \text{MQ } 115 = \text{€ } 59.800,00$$

CONCLUSIONI.

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento al piano seminterrato è di € 59.800,00.

B. STIMA DELL'IMMOBILE AL PIANO TERRA.

Il calcolo complessivo dei metri quadrati commerciali dell'immobile si avrà sommando:

- Superficie commerciale: MQ 149;
- Lo 0,25 della superficie dei ballatoi fino a MQ 25:
MQ 6,25;
- Lo 0,10 della superficie rimanente di MQ 13: MQ 1,30;
- Lo 0,35 della terrazza fino a MQ 25: MQ 8,75;

- Lo 0,10 della superficie rimanente di MQ 32,54: MQ 3,25;
- Lo 0,10 della superficie della corte fino a MQ 25: MQ 2,50;
- Lo 0,02 della rimanente superficie di MQ 1.067,94: MQ 21,35.

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

$$\text{MQ } 149 + \text{MQ } 7,55 + 12 + 23,85 = \text{MQ } 190 \text{ arr.to}$$

Il valore di mercato dell'immobile sarà dato da quello al metro quadrato moltiplicato la superficie commerciale sommata alle percentuali calcolate.

Viene applicato il coefficiente di riduzione pari ad uno 0,60 in quanto l'immobile è in uno stato di conservazione e manutenzione pessimo.

Si avrà:

$$\text{€}/\text{MQ } 650,00 \times 0,60 = \text{€}/\text{MQ } 390,00.$$

STIMA DELL'IMMOBILE.

Il valore di mercato dell'immobile del piano terra sarà:

$$\text{€}/\text{MQ } 390,00 \times \text{MQ } 190 = \text{€ } 74.100,00.$$

CONCLUSIONI.

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento al piano terra è di € 74.100,00.

C. STIMA DELL'IMMOBILE AL PIANO PRIMO.

Il calcolo complessivo dei metri quadrati commerciali dell'immobile si avrà sommando:

- Superficie commerciale: MQ 103,77;
- Lo 0,25 della superficie del ballatoio di MQ 0,93: MQ 0,23;
- Lo 0,35 della terrazza di MQ 5,48: MQ 1,91;

Sommando tutte le superfici si avrà quella complessiva dell'immobile da stimare, precisamente:
 $MQ\ 103,77 + MQ\ 0,23 + 1,91 = MQ\ 106\ \text{arr.to}$

Il valore di mercato dell'immobile sarà dato da quello al metro quadrato moltiplicato la superficie commerciale sommata alle percentuali calcolate.

Viene applicato il coefficiente di riduzione pari ad 1 in quanto l'immobile è in uno stato di conservazione e manutenzione normale.

Si avrà: precisamente:

$$€/MQ\ 650,00 \times 1 = €/MQ\ 650,00.$$

STIMA DELL'IMMOBILE.

Il valore di mercato dell'immobile del piano primo sarà:

$$€/MQ\ 650,00 \times MQ\ 106 = €\ 68.900,00$$

CONCLUSIONI.

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento al piano primo è di € 68.900,00.

STIMA COMPLESSIVA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE.

Qui di seguito il sottoscritto riassume il valore stimato di ogni singolo appartamento e la somma complessiva di tutto il compendio immobiliare che sarà messo in vendita.

Si avrà:

A. STIMA DELL'IMMOBILE AL PIANO SEMINTERRATO: € 59.800,00;

B. STIMA DELL'IMMOBILE AL PIANO TERRA: € 74.100,00;

C. STIMA DELL'IMMOBILE AL PIANO PRIMO: € 68.900,00.

La stima complessiva di tutto il compendio immobiliare è pari ad **€ 202.800,00.**

5. PREZZO BASE D'ASTA.

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

Oltre ad una riduzione del 15% sul valore stimato degli immobili è necessario decurtare i seguenti costi:

- Costo per le pratiche di regolarizzazione urbanistica e catastale della veranda pari ad € 2.225,00;
- Costo per la demolizione del manufatto abusivo non sanabile al piano terra pari ad € 10.000,00.

Si avrà:

- Valore di mercato stimato degli immobili:

€ 202.800,00;

- Mancanza di garanzia per vizi del 15% di € 202.800,00

= € 30.420,00;

- Costo delle pratiche edilizie: € 2.225,00;

- Costo per la demolizione del manufatto abusivo non sanabile al piano terra pari ad € 10.000,00.

Sottraendo dal prezzo stimato i seguenti costi si avrà:

€ 202.800,00 - 30.420,00 - 2.225,00 - 10.000,00 = €

160.150,00 arr.to.

CONCLUSIONI.

Il prezzo base d'asta degli immobili stimati, facenti parte dell'edificio in via delle Rose n. 57, angolo via del Giglio n. 1, è pari ad € 160.150,00.

Tanto dovevo per l'incarico affidatomi.

ALLEGATI.

Gli allegati alla presente relazione sono i seguenti:

- verbale di sopralluogo;

1. visura catastale degli immobili;

2. Elaborato planimetrico;

3. Planimetria catastale del piano seminterrato;

4. Planimetria catastale del piano terra;

5. Planimetria del piano terra con indicata la veranda e il manufatto abusivo;

6. Planimetria catastale del piano primo;

- Allegato fotografico.

- Ricevuta di avvenuta consegna all'avvocato del creditore
precedente;

- Ricevuta di avvenuta consegna al custode giudiziario.

Trecastagni li, 08/08/2025

L'Esperto Stimatore

Architetto Alessandra Branciforti

