

** *** **

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CATANIA
VI SEZIONE CIVILE

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G. 1030/2018

Giudice: Dott.ssa Maria Angela Chisari

Creditore: [REDACTED]

Esecutati: XXXX e XXXX

L'Esperto stimatore

Ing. Vincenzo Sanginisi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

** *** **

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INDICE

1. PREMESSA E MANDATO	2
2. OPERAZIONI PRELIMINARI	2
3. RISPOSTE AL MANDATO	3
4. CONCLUSIONI.....	15
5. RIEPILOGO STIME	16
6. ELENCO ALLEGATI.....	16

1. PREMESSA E MANDATO

Con ordinanza del 16/02/2022 il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Maria Angela Chisari nominava, in sostituzione di un precedente consulente, il sottoscritto Dott. Ing. Vincenzo Sanginisi, con studio professionale sito a Catania, in via Proserpina n. 8, Esperto Stimatore nell'Esecuzione immobiliare in oggetto, con il mandato allegato alla originaria nomina.

Per l'espletamento del mandato veniva concesso un termine di giorni 120 dal giorno del giuramento, che veniva depositato telematicamente dal sottoscritto in data 23/02/2022.

2. OPERAZIONI PRELIMINARI

Acquisiti gli atti di causa per via telematica ed esaminati i documenti, così come previsto dalle istruzioni, e previo avvisi mediante raccomandate A/R del 01/03/2022 ai debitori esegutati e mediante PEC al legale della parte creditrice Avv. [REDACTED], fissavo l'inizio delle operazioni peritali per giorno 23/03/2022 alle ore 9,30 presso il bene pignorato.

Tale immobile, identificato nell'atto di pignoramento, nello specifico è:

- **Appartamento**, sito a **Catania (CT)**, in **viale Castagnola n. 3**, piano decimo, registrato all' Ufficio del Territorio al foglio 35, particella 738, sub. 69.

In data 23/03/2022 alle ore 9,30 per come stabilito, mi recavo presso il luogo oggetto di accertamento, per dare inizio alle operazioni peritali.

Tuttavia, non riuscivo ad accedere presso il bene pignorato per assenza ingiustificata di entrambi i debitori esegutati e dunque l'accesso veniva rinviato a data da destinarsi.

Successivamente riuscivo a mettermi in contatto telefonico con gli esegutati con i quali fissavo nuovamente l'inizio delle operazioni peritali per giorno 14/04/2022 alle

Relazione di stima – R.G. 1030/2018

- Pag. 2 -

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ore 9,30; dunque inviavo agli stessi raccomandata A/R del 04/04/2022 ed avvisavo

nuovamente mediante PEC del 07/04/2022 il legale della parte creditrice.

In data 14/04/2022 alle ore 9,30 per come stabilito, mi recavo presso il luogo oggetto di accertamento, per dare inizio alle operazioni peritali; sul luogo erano presenti entrambi i debitori esecutati ed il sopralluogo procedeva con il rilievo planimetrico e fotografico dell'appartamento pignorato, prendendo i necessari appunti in fogli separati, e si concludeva alle ore 11.00, con la redazione di apposito verbale di sopralluogo, debitamente firmato da tutti i presenti ed allegato alla presente relazione (all. n. 9).

Contestualmente venivano effettuati i necessari accessi presso gli Uffici competenti al fine di acquisire tutta la documentazione necessaria all'espletamento del mandato, ed in particolare:

- Ufficio Provinciale del Territorio: è stata acquisita la visura storica e la planimetria catastale dell'immobile pignorato;
- Ufficio Provinciale del Territorio: è stata acquisita l'ispezione ipotecaria dell'immobile pignorato;
- Uffici tecnici Comune di Catania: sono state richieste copie della documentazione urbanistica del fabbricato ove ricade il bene pignorato, di cui verrà relazionato più avanti.

3. RISPOSTE AL MANDATO

Sulla base della documentazione in atti, di quella successivamente acquisita dal sottoscritto e dall'elaborazione dei rilievi effettuati sul bene oggetto di procedura in sede di sopralluogo, posso riferire quanto segue.

Quesito a)

L'immobile in questione di che trattasi è appartamento residenziale posto al pia-

no decimo di un fabbricato in cemento armato che si sviluppa su dodici elevazioni

fuori terra, sito a Catania, in viale Castagnola n. 3, nella circoscrizione comunale di

San Giorgio-Librino.

Esso risulta composto da tre vani più accessori (ingresso, bagno, cucina, corri-

doio e lavanderia); sono, altresì, presenti due balconi prospicienti su spazio interno

condominiale, l'uno accessibile dalla cucina e l'altro accessibile dal salone-soggiorno.

L'appartamento così composto, allo stato attuale, risulta censito all'Agenzia del-

le Entrate, direzione provinciale di Catania, Comune di Catania, al foglio n. 35, parti-

cella 738, subalterno 69, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 5, con-

sistenza 5 vani, superficie catastale totale: 106 mq, superficie catastale escluse aree

scoperte: 101 mq, rendita 464,81 euro; l'indirizzo catastale è Catania, viale Castagno-

la n. 3, interno C, piano decimo; catastalmente risulta intestato ai debitori eseguiti

per la quota di 1/2 indiviso ciascuno in regime di comunione dei beni.

Sulla base della visura storica catastale, l'unico dato identificativo ad essere stato

variato è la classe, passando da 3 a 5 a seguito di una variazione in atti dal

19/05/2001.

Copia della visura storica catastale, estratta in data 26/04/2022, risulta allegata

alla presente relazione (all. n. 3).

I confini, riscontrati in sede di sopralluogo, sono: a nord-est con altra unità im-

mobiliare, a sud-ovest e sud-est con spazio condominiale, a nord-ovest con vano scala

e vano ascensore.

Quesito b)

L'atto di pignoramento immobiliare è stato notificato il 19/10/2018; la nota di

trascrizione è stata registrata in data 05/12/2018 al n. 49, registro generale n. 47703,

registro particolare n. 35241.

Relazione di stima – R.G. 1030/2018

- Pag. 4 -

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tale pignoramento ha colpito i debitori esecutati per le rispettive quote (1/2 ciascuno indiviso) della proprietà dell'appartamento; a riguardo vi è corrispondenza tra atto di pignoramento e nota di trascrizione.

Quesito c)

Il pignoramento ha colpito la quota intera del bene immobile, la cui proprietà è interamente dei debitori esecutati, i quali risultano essere sposati in regime di comunione legale dei beni.

Esso è divenuto di loro proprietà per averlo acquistato dal Comune di Catania, giusto contratto di vendita a rogito del notaio Salvatore Lazzara del [REDACTED] rep. n. [REDACTED], registrato a Catania il [REDACTED] al n. [REDACTED] trascritto il medesimo giorno ai nn [REDACTED].

Il Comune di Catania a sua volta aveva acquistato l'intero complesso edilizio dalla società "[REDACTED]", in data [REDACTED] alla quale a sua volta le era stato concesso il terreno su cui sorge oggi il fabbricato in "diritto di superficie ad aedificandum" il [REDACTED] successivamente alla procedura di espropriazione per pubblica utilità.

Quesito d)

Il bene pignorato è giunto ai debitori esecutati per averlo acquistato giusto contratto di vendita a rogito del notaio Salvatore Lazzara del [REDACTED] rep. n. [REDACTED], registrato a Catania il [REDACTED] n. [REDACTED] e trascritto il medesimo giorno ai nn [REDACTED].

Le continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento, sono state verificate e copia dell'ispezione ipotecaria è allegata alla presente relazione (all. n. 5).

Quesito e)

Relazione di stima – R.G. 1030/2018

- Pag. 5 -

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La documentazione prodotta ed acquisita è risultata essere completa ed è stato possibile espletare in maniera esauriente il mandato.

Quesito f)

Su bene in questione è stata effettuata un'ispezione ipotecaria dalla quale si evincono le formalità riportate a seguire.

1. TRASCRIZIONE del 29/12/2009 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]; Pubblico ufficiale LAZZARA SALVATORE Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]; ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;

2. ISCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]; Pubblico ufficiale LAZZARA SALVATORE Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]; IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

3. TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]; Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CATANIA Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La trascrizione n. 3, riguardante l'atto esecutivo di pignoramento immobili in atto, dovrà essere cancellata a seguito del decreto di trasferimento del bene.

Copia della suddetta ispezione ipotecaria è riportata nell'allegato n. 5.

Quesito g)

L'appartamento, allo stato attuale, risulta censito all'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Catania, Comune di Catania, al foglio n. 35, particella 738, subalterno 69, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 5, consistenza 5 vani, superficie catastale totale: 106 mq, superficie catastale escluse aree scoperte: 101 mq, rendita 464,81 euro; l'indirizzo catastale è Catania, viale Castagnola n. 3, interno

Relazione di stima – R.G. 1030/2018

- Pag. 6 -

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

C, piano decimo; catastalmente risulta intestato ai debitori esegutati per la quota di
1/2 indiviso ciascuno in regime di comunione dei beni.

Sulla base della visura storica catastale, l'unico dato identificativo ad essere stato
variato è la classe, passando da 3 a 5 a seguito di una variazione in atti dal
19/05/2001.

Copia della visura storica catastale, estratta in data 26/04/2022, risulta allegata
alla presente relazione (all. n. 3); la planimetria catastale è riportata nell'allegato n. 4,
mentre la planimetria dello stato attuale dei luoghi è riportata all'allegato n. 2.

Quesito h)

Trattandosi di un fabbricato ricadente in zona urbana non è stato acquisito il cer-
tificato di destinazione urbanistica (CDU), ma è stato tuttavia accertato che nel P.R.G.
vigente nel Comune di Catania il fabbricato interessato ricade in **zona F**, riservata ad
edilizia convenzionata a carattere economico-popolare, regolamentata dall' articolo
17 delle Norme di Attuazione del P.R.G. del Comune di Catania.

Quesito i)

Il fabbricato ove si trova l'appartamento oggetto di pignoramento è stato edifica-
to giusto rilascio da parte del Comune di Catania di concessione edificatoria n. ■■■
del 28/05/1982 (vedi allegato n. 6); successivamente è stata rilasciata anche autoriz-
zazione di abitabilità dal Sindaco del Comune di Catania in data 20/07/1989, con
provvedimento n. ■■■ (vedi allegato n. 7).

Lo stato attuale dell'appartamento risulta essere conforme alla planimetria cata-
stale di primo impianto depositata il 06/07/1989 al momento della presentazione della
richiesta di abitabilità e dunque si ritiene che l'appartamento sia conforme da un pun-
to di vista urbanistico e catastale.

L'unica difformità presente riguarda la realizzazione di una veranda sull'intera

Relazione di stima – R.G. 1030/2018

- Pag. 7 -

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

estensione balcone accessibile dalla cucina e prospiciente su spazio condominiale interno.

Non sono state realizzate opere abusive per le quali risultasse o risulti adesso necessario presentare istanze di condono edilizio.

Quesito j)

L'unica difformità presente nell'appartamento, descritta al punto precedente potranno essere regolarizzate ai sensi dell'art. 36, DPR 380/2001, poiché trattasi di intervento edilizio conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

In particolare, si potrà procedere mediante la presentazione alla Direzione Urbanistica del Comune di Catania di una pratica secondo l'istituto della Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) in sanatoria (presentata con le opere già compiute) a firma di un tecnico abilitato, la quale prevede il pagamento delle spese, stimate, a seguire:

Sanzione fissa:

– Non prevista per le opere di cui all'art. 20 della L.R. 4/2003 (verande su interni);

Spese affidamento incarico ad un tecnico abilitato per:

- redazione pratica di CILA in sanatoria pari a circa 1.000 euro;
- redazione pratica DOCFA di aggiornamento catastale pari a circa 500 euro;

Dunque la spesa da sostenere per la pratica di regolarizzazione della difformità relativa alla presenza della veranda sull'intera estensione del balcone accessibile dalla cucina e prospiciente su spazio condominiale, ammonta a circa **1.500 euro**.

Quesito k)

Non sono presenti abusi che dovranno essere sanati con le condizioni previste

dall'art. 40, 6^comma della legge n. 47/1985, e nemmeno condonabili ai sensi del
D.L. 269/2003.

Quesito l)

Non è necessario quantificare alcun onere economico per la demolizione di manufatti edilizi.

Quesito m)

Sul bene pignorato non si sono riscontrate formalità, vincoli e oneri 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.

Quesito n)

Sul bene pignorato non si sono riscontrate formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che risulteranno inopponibili all'acquirente.

Quesito o)

Sul bene pignorato non grava censo, livello o uso civico.

Quesito p)

Nel complesso edilizio ove ricade l'immobile pignorato non è presente una gestione condominiale con amministratore costituito, bensì esiste una gestione tra i condomini del complesso stesso che riguarda le spese di pulizia ed illuminazione del vano scala comune.

Non sono presenti, dunque, spese condominiali ordinarie non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Quesito q)

L'appartamento pignorato risulta essere la residenza attuale di entrambi i debitori esecutati, i quali risultano essere sposati in regime di comunione legale dei beni.

Relazione di stima - R.G. 1030/2018

- Pag. 9 -

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quesito r)

L'immobile in questione è un appartamento residenziale che si sviluppa su un'unica elevazione (piano decimo), facente parte di un fabbricato realizzato con struttura portante in cemento armato, sito a Catania, in viale Castagnola n. 3 (all. 1 foto 1-2), edificato negli anni 80'.

Si accede dalla scala A tramite un portoncino in ferro e vetri (all. 1 foto 3); si giunge dunque al vano scala con rivestimento in marmo e ringhiera in ferro, dotata di triplo vano ascensore di cui uno funzionante e due guasti (all. 1 foto 4-5).

Giunti al piano decimo per accedere all'appartamento bisogna oltrepassare una porta tagliafuoco (all. 1 foto 6) e quindi la porta di accesso dell'appartamento (all. 1 foto 7); si accede al salone-soggiorno (all. 1 foto 8-9) con balcone prospiciente su spazio condominiale interno.

Un corridoio (all. 1 foto 10) disimpegna le stanze da letto: quella principale (all. 1 foto 11-12) e quella secondaria (all. 1 foto 13-14), entrambe prospicienti su spazio condominiale interno.

In fondo al corridoio si trova una piccola lavanderia (all. 1 foto 15-16) e il bagno con wc, bidet, lavabo e vasca (all. 1 foto 17-18).

Infine, alla sinistra dell'ingresso vi è la cucina (all. 1 foto 19-20), prospiciente su spazio condominiale interno tramite balcone interamente verandato (all. 1 foto 21-22); vi è un secondo balcone prospiciente come il primo ed accessibile dal salone-soggiorno (all. 1 foto 23-24) e due piccoli balconcini a petto accessibili dalle due camere da letto (all. 1 foto 25).

L'appartamento così composto, allo stato attuale, risulta censito all'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Catania, Comune di Catania, al foglio n. 35, particella 738, subalterno 69, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 5, con-

sistenza 5 vani, superficie catastale totale: 106 mq, superficie catastale escluse aree scoperte: 101 mq, rendita 464,81 euro; l'indirizzo catastale è Catania, viale Castagno-la n. 3, interno C, piano decimo; catastalmente risulta intestato ai debitori esecutati per la quota di 1/2 indiviso ciascuno in regime di comunione dei beni.

Sulla base della visura storica catastale, l'unico dato identificativo ad essere stato variato è la classe, passando da 3 a 5 a seguito di una variazione in atti dal 19/05/2001.

Copia della visura storica catastale, estratta in data 26/04/2022, risulta allegata alla presente relazione (all. n. 3), la planimetria catastale è riportata nell'allegato n.4, mentre la planimetria dello stato attuale dei luoghi è riportata all'allegato n. 2.

I confini, riscontrati in sede di sopralluogo, sono: a nord-est con altra unità immobiliare, a sud-ovest e sud-est con spazio condominiale, a nord-ovest con vano scala e vano ascensore.

Le superfici nette dei singoli ambienti sono:

ambiente	sup. [mq]
Salone-soggiorno	24,60
Cucina	14,55
Letto 1	17,65
Letto 2	18,30
Corridoio	5,75
Lavanderia	2,80
Bagno	4,90
TOT.	88,55

L'appartamento sviluppa una superficie complessiva lorda pari a **99,00 mq**, con tutti gli ambienti con altezza interna pari a 2,70 metri.

I due balconi sviluppano una superficie complessiva lorda pari a **13,30 mq** di cui
7,95 mq risultano essere verandati.

La superficie commerciale dell'immobile è quindi pari alla somma di:

- 100% della superficie lorda di piano: $\text{mq } 99,00 \times 1,00 = \text{mq } 99,00 +$
- 30% delle superfici di balconi: $\text{mq } 13,30 \times 0,30 = \text{mq } 4,00 +$

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = mq 103,00

Il bene pignorato, inoltre, presenta le caratteristiche elencate a seguire (vedi foto a colori dell'allegato 1).

- ✓ porta d'ingresso blindata;
- ✓ pavimentazione in monocottura;
- ✓ pareti e soffitti con pittura chiara;
- ✓ infissi interni in legno tamburato;
- ✓ infissi esterni in alluminio pre-verniciato bianco e vetro camera con avvolgibili in PVC;
- ✓ bagno con wc, lavabo, bidet e vasca da bagno, con rivestimenti pareti in maiolica per h=200 cm e presenza di umido;
- ✓ lavanderia con pila e rivestimenti pareti in maiolica per h=200 cm;
- ✓ scaldabagno elettrico;
- ✓ cucina con rivestimenti in maiolica;
- ✓ veranda su balcone accessibile dalla cucina in alluminio pre-verniciato con vetro camera scorrevole;
- ✓ piccola veranda su secondo balcone in alluminio e pannelli (uso ripostiglio);
- ✓ assenza di riscaldamento;
- ✓ impianto elettrico ed idrico sottotraccia.

L'appartamento nello stato in cui è stato trovato al momento del sopralluogo

Relazione di stima - R.G. 1030/2018

- Pag. 12 -

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

effettuato, può essere definito in mediocri condizioni manutentive.

Le condizioni esterne generali dell'intero corpo di fabbrica sono da considerarsi in un mediocre stato di manutenzione.

Quesito s)

Valutazione e modalità di stima. Sulla base di quanto riferito ai punti precedenti e delle condizioni prima descritte il valore attuale della unità immobiliare verrà determinato secondo due distinti criteri di stima: stima sintetico comparativa e stima per capitalizzazione del reddito, individuando poi il valore finale nella media aritmetica.

- Stima sintetico comparativa – sulla base della mia personale conoscenza del mercato immobiliare, dalle ulteriori informazioni assunte da operatori economici del settore edilizio che operano nella zona, e tenute in viva considerazione caratteristiche, condizioni, ubicazione ecc. ed operando le dovute comparazioni, si ritiene equo assegnare un valore di **800 €** per metro quadrato di superficie commerciale, da cui si ottiene:

Stima comparativa: $V1 = mq\ 103,00 \times €/mq\ 800 \rightarrow V1 = \mathbf{82.400\ €}$

- Stima per capitalizzazione del reddito - Il valore dell'immobile si ottiene tramite la capitalizzazione del reddito netto annuo, ottenuto da quello lordo al quale devono essere detratte le spese di gestione (canoni, manutenzione, tasse ecc.).

Sulla base delle considerazioni prima fatte, i parametri da prendere in considerazione sono:

- reddito lordo annuo: € 4.200 (pari ad un canone mensile di € 350,00);
- incidenza spese annue 25%;
- saggio di capitalizzazione 3,5%;

Stima per capitalizzazione: $V2 = (4.200 \times 0,75) / 0,035 \rightarrow V2 = \mathbf{90.000\ €}$

Le due stime effettuate presentano una lieve discordanza e dunque il più proba-

bile valore di mercato viene determinato con la media aritmetica dei due valori prima

individuati, per cui:

$$\text{Valore Mercato (VM)} = (V1+V2)/2 = (82.400 + 90.000) / 2 \rightarrow \text{VM} = \mathbf{86.200 \text{ €}}$$

Quesito t)

Come previsto dal quesito per tenere conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia da vizi del bene, il valore prima stimato viene ridotto del 15%, ed inoltre, andranno anche decurtati i costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica della difformità riscontrata e descritta ai punti precedenti, il cui ammontare è pari a 1.500 euro. Pertanto il valore di mercato corretto (VMC) è:

$$\text{Valore Mercato Corretto} = (\text{VM} \times 0,85) - 1.500 \rightarrow \text{VMC} = \mathbf{71.770 \text{ €}}$$

Il valore di mercato corretto, arrotondato al migliaio più prossimo è, dunque, pari a:

-----**72.000 €**-----

Quesito u)

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un unico appartamento che dovrà essere venduto in un unico lotto, così definito:

Lotto 1: intera proprietà di un appartamento per civile abitazione posto al piano decimo di un fabbricato in cemento armato a dodici elevazioni fuori terra, dotato di ascensore, edificato negli anni 80' e sito a Catania, in viale Castagnola n. 3.

Il valore di mercato corretto dell'appartamento ammonta ad **euro 72.000** (vedi punti s e t).

Quesito v)

La richiesta documentazione fotografica è costituita dall' allegato n. 1, mentre la planimetria catastale del bene in oggetto è riportata nell'allegato 2; nell'allegato n. 3 è riportata, invece, la planimetria del bene allo stato attuale.

Quesito w)

Relazione di stima – R.G. 1030/2018

- Pag. 14 -

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile, ad oggi, risulta essere di proprietà esclusiva dei debitori esecutati.

Esso risulta pignorato per intero e dunque non è necessario identificare quote che potrebbero essere separate a favore della procedura.

La valutazione della quota di pertinenza del singolo debitore esecutato è dunque pari alla metà del valore di stima del lotto prima determinato e pari a **euro 36.000**.

Quesito x)

Non sono presenti più beni pignorati in quota ed inoltre il pignoramento ha colpito l'intera quota del bene qui stimato, la cui proprietà esclusiva è in capo ai debitori esecutati e dunque, non è necessario procedere ad alcun progetto di divisione.

4. CONCLUSIONI

La presente relazione di stima, può essere riassunta secondo i punti appresso riportati.

➤ Il bene pignorato consiste in un appartamento per civile abitazione posto al piano decimo di un fabbricato in cemento armato a dodici elevazioni fuori terra, dotato di ascensore, edificato negli anni 80' e sito a Catania, in viale Castagnola n. 3, nella circoscrizione San Giorgio-Librino.

➤ E' costituito da tre vani più accessori (ingresso, bagno, cucina, corridoio e lavanderia) e sviluppa una superficie commerciale di 103,00 mq.

➤ L'appartamento così composto, allo stato attuale, risulta censito all'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Catania, Comune di Catania, al foglio n. 35, particella 738, subalterno 69, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 5, consistenza 5 vani, superficie catastale totale: 106 mq, superficie catastale escluse aree scoperte: 101 mq, rendita 464,81 euro.

➤ Il pignoramento ha colpito l'intera quota di proprietà appartenente ai debitori esecutati; i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione sono congruenti.

Relazione di stima – R.G. 1030/2018

- Pag. 15 -

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

➤ In seguito al sopralluogo effettuato ed agli accertamenti eseguiti, il bene allo stato attuale risulta essere la residenza dei debitori eseguiti.

➤ I dati di descrizione e di consistenza dell' immobile pignorato, compresi i dati catastali, l'ubicazione e la destinazione urbanistica, nonché le formalità da cancellare con il decreto di trasferimento, sono stati verificati e riportati nelle risposte dei singoli quesiti di cui alla presente consulenza.

➤ La vendita dovrà essere effettuata considerando un unico lotto.

➤ Il valore del bene pignorato è stato determinato in **86.200 €**; inoltre, per effetto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia da vizi del bene, pari a 15 %, e alla decurtazione dovuta ai costi per regolarizzare urbanisticamente lo stesso, il valore, arrotondato, scende a **€ 72.000**.

5. RIEPILOGO STIME

A seguire si riporta una tabella riepilogativa del lotto stimato, nella quale si riporta il valore di stima di mercato e il valore di stima di mercato corretto per l'assenza di garanzia da vizi del bene, secondo una riduzione del 15% ed in considerazione dei costi da sostenere per le spese di regolarizzazione urbanistica e catastale.

Appartamento per civile abitazione in viale Castagnola n. 3			
"Lotto 1"	Sup. comm.[mq]	Val. mercato	Val. mercato corretto arr.
Appartamento	103,00	86.200 €	72.000 €

6. ELENCO ALLEGATI

- 1- Elaborato fotografico;
- 2- Planimetria allo stato attuale;
- 3- Visura storica catastale;
- 4- Planimetria catastale;

5- Ispezione ipotecaria;

6- Concessione edificatoria;

7- Autorizzazione di abitabilità;

8- Titolo di provenienza;

9- Verbale dei sopralluoghi svolti;

10- Copie comunicazioni inviate alle parti;

11- Relazione di stima in versione privacy;

12- Ricevute invio relazione alle parti.

Con quanto riferito ritengo di avere assolto all'incarico affidatomi e di avere operato con serietà e scrupolo professionale.

Rassegno pertanto la presente relazione di stima all'Autorità committente ringraziandola per la fiducia concessa, e restando a disposizione per eventuali chiarimenti e collaborazioni future.

Catania, 17/06/2022

L'Esperto Stimatore

Dott. Ing. Vincenzo Sanginisi