TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 1043/2017

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa FAZIO Venera Giovanna

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Stima dei beni pignorati

- PARTE RICORRENTE (Creditore):
  DOBANK S.P.A.

- CONTROPARTE (Debitrice):
  XXXXXX Xxxxxxx Xxxxxxxx Xxxxxxx

Esperto incaricato

Dott. Ing. Mario Scalia
Via Contea, 6
95010 Santa Venerina (CT)
Tel: 095/958602, Cell: 328/0730841
E-mail: marioscalia@mail.gte.it
Mail-Pec: mario.scalia@ingpec.eu

Firmato Da: SCALIA MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3821e6abd97be3f715c4f3562273be13c

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

1. PREMESSA 3
2. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA 3
3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI 4
4. RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO 5
Quesito a) – Identificazione del bene pignorato 5
Quesito b) – Correttezza e corrispondenza dei dati negli atti 6
Quesito c) – Verifica proprietà, regime patrimoniale, comproprietà 7
Quesito d) – Provenienza del bene 7
Quesito e) – Accertamento della completezza della documentazione 7
Quesito f) – Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli 7
Quesito g) – Identificazione catastale 8
Quesito h) – Certificato di destinazione urbanistica 8
Quesito i) – Conformità urbanistico - edilizia 8
Quesito j – Presenza di abusi sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 9
Quesito k-l) – Istanze di condono ed abusi non sanabili 9
Quesito m) – Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene 10
Quesito n) – Formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o inopponibili all'acquirente 10
Quesito o) – Censo, livello e uso civico eventualmente gravanti 10
Quesito p) – Spese fisse di gestione e manutenzione 10
Quesito q) – Stato di occupazione dell'immobile 10
Quesito r) – Descrizione dell'immobile pignorato 11
Quesito s) – Valutazione dell'immobile 12
Quesito t) – Riduzione del prezzo di mercato per assenza di garanzia 17
Quesito u) – Piani di vendita 17
Quesito v) – Documentazione fotografica 17
Quesito w) – Divisibilità del bene indiviso 17
Quesito x) – Progetto di divisione per beni pignorati in quota 17
Conclusioni 18

Firmato Da: SCALIA MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3821e6abd97be3f715c4f356273be13c

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

1. PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. SCALIA Mario, nato a Catania il [redacted] C.F. [redacted] iscritto all'albo degli ingegneri della Provincia di Catania sez.A n.5382, iscritto all'albo CTU del Tribunale di Catania al n.1520, domiciliato in Santa Venerina (CT), via Contea n.6, tel. 095/958602, Cell. 3280730841,

AVENDO RICEVUTO

dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Catania, Dott.ssa FAZIO Venera Giovanna, a mezzo P.E.C., in data 19/12/2019, la nomina di Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n.1043/2017, promossa da DOBANK S.P.A. nei confronti della signora XXXXXX Xxxxxxx Xxxxxxxx Xxxxxxx, al fine di procedere alla stima del seguente immobile:

- Abitazione di tipo popolare posta al piano quarto (quinta elevazione fuori terra), scala M, di uno stabile condominiale ubicato a Catania, via Giuseppe Fava n.75. L'immobile è censito nel N.C.E.U. del Comune di Catania, al Foglio 25, Particella 4, Subalterno 148,

SI ATTENEVA

scrupolosamente ai quesiti, da a) a x) contenuti nel decreto di nomina, alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima degli immobili (MOD. 4/REV), nonché alle disposizioni previste in generale per i C.T.U. dal Codice Civile e dal Codice di Procedura Civile. Pertanto la presente relazione di Consulenza Estimativa del C.T.U. è conforme anche alle prescrizioni di cui all'Art. 173-bis disp. Att. C.P.C..

2. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Ciò doverosamente premesso, il C.T.U. successivamente al conferimento dell'incarico acquisiva ed esaminava la documentazione presente nel fascicolo della Procedura Esecutiva n.1043/2017, parte della quale è di seguito elencata:

- **Atto di precetto**, notificato in data 19/05/2017;
- **Atto di pignoramento immobiliare**, protocollato in data 04/08/2017;
- **Nota di trascrizione** del 14/09/2017: Reg. Gen. 34347, Reg. Par. 26453
  A favore: UNICREDIT S.P.A. Contro: XXXXXX Xxxxxxx Xxxxxxxx Xxxxxxx;
- **Istanza di vendita** del 15/09/2017;
- **Certificazione notarile** redatta dal notaio CORSARO Daniela, Belpasso (CT).

Contestualmente il C.T.U. acquisiva dall'esecutata e attraverso gli uffici preposti ulteriore documentazione; la stessa è stata analizzata in dettaglio e verrà riportata nei seguenti allegati:

- **Allegato 1.1:** Contratto di compravendita: n. 38366 di Rep., n. 20682 di Rac., rogato il 04/11/2008;
- **Allegato 1.2:** Richiesta di ricerca e verifica documentale inviata al Comune di Catania il 26/05/2020 (Prot. di ricezione n. 150612/2020);

Firmato Da: SCALIA MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3821e6abd97be3f715c4f356273be13c

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

- **Allegato 1.3:** Richiesta documentale presso l'Istituto Autonomo Case Popolare di Catania (Prot. 20200006207 del 28/07/2020);
- **Allegato 1.4:** Comunicazione da parte dell'ICAP di Catania in relazione all'istanza Prot. 20200006207;
- **Allegato 1.5:** Comunicazioni da parte dell'Archivio Storico del Comune di Catania (del 18/08/2020 e del 12/10/2020) in merito alle istanze di accesso agli atti;
- **Allegato 1.6:** Richiesta di accesso agli atti presso l'Agenzia del Territorio di Catania del 13/08/2020 e sollecito del 07/09/2020;
- **Allegato 1.7:** Documentazione, relativa all'accatastamento dell'immobile, attinta presso l'Agenzia del Territorio di Catania in data 09/09/2020;
- **Allegato 1.8:** Ultima richiesta formale inviata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Catania (mail pec del 18/10/2020);
- **Allegato 1.9:** Documenti catastali: estratto di mappa, visura storica e planimetria catastale;
- **Allegato 1.10:** Ispezione ipotecaria: per immobile;
- **Allegato 1.11:** Planimetria: rilievo dello stato di fatto (07/01/2020);
- **Allegato 1.12:** Stralcio PRG e Norme d'Attuazione;
- **Allegato 1.13:** Estratto posizione contabile condominiale.

Alla presente si allegano inoltre:

- **Allegato 2.1:** Comunicazione di avvio delle operazioni peritali alla debitrice tramite Raccomandata con A/R n. 15065963065-2 del 30/12/2019;
- **Allegato 2.2:** Comunicazione di avvio delle operazioni peritali al rappresentante legale del creditore, avv. [redacted] a mezzo P.E.C., del 27/12/2019;
- **Allegato 2.3**: Verbale di sopralluogo (inizio operazioni peritali) del 07/01/2020.

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto C.T.U., ricevuto ed accettato l'incarico, concordava telefonicamente con le parti l'inizio delle operazioni peritali di accesso, che veniva fissato alle 10:30 del 04/01/2020 presso il complesso condominiale di via Giuseppe Fava n.75 a Catania; formalmente la comunicazione alle parti avveniva:

- al rappresentante legale (avv[redacted] della DOBANK S.P.A., tramite P.E.C. in data 27/12/2019;
- alla debitrice esecutata, signora XXXXXX Xxxxxxx Xxxxxxxx Xxxxxxx, tramite raccomandata con A/R del 30/12/2019.

Per sopravvenuta indisponibilità, l'esecutata, mi comunicava la necessità di traslare l'incontro di alcuni giorni e quindi veniva concordata con le parti una nuova data ovvero il 07/01/2020 alle ore 10:30.

Il giorno della convocazione era presente solo la debitrice esecutata mentre la parte procedente non

Firmato Da: SCALIA MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3821e6abd97be3f715c4f356273be13c

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

prendeva parte all'incontro. In tale sopralluogo è stato possibile effettuare i rilievi di rito (metrico e fotografico) e tutti i riscontri del caso.

A conclusione dell'ispezione è stato redatto il verbale di sopralluogo, sottoscritto dai presenti (All. 2.3).

A seguire si elencano, sinteticamente, le ulteriori fasi salienti dello svolgimento dell'incarico:

- A partire dal 23/12/2019 ho acquisito la documentazione catastale e la visura ipotecaria attraverso il portale informatico dell'Agenzia delle Entrate; nei mesi successivi sono state condotte presso il medesimo ente ulteriori ricerche ed in particolare è stata reperita la documentazione relativa al primo accatastamento;
- Dal 26/05/2020 ho fatto istanza di ricerca e verifica documentale presso l'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Catania, tuttavia, date le scarse informazioni in merito all'immobile (dai documenti presenti nel fascicolo della procedura non si ricavano gli estremi di alcuna pratica edilizia) l'ufficio non è stato in grado di svolgere la ricerca e mi ha invitato a consultare l'archivio dell'Istituto Autonomo Case Popolari (precedente proprietario dell'immobile) e l'Archivio Storico;
- In data 28/07/2020 ho richiesto, presso l'Istituto Autonomo Case Popolari, una copia dei documenti in loro possesso; con la mail del 20/08/2020 l'IACP di Catania mi ha comunicato che agli atti dell'istituto non risultava alcuna documentazione inerente all'immobile e all'intero complesso edilizio;
- In data 21/08/2020 ho effettuato un primo accesso presso l'Archivio Storico e un secondo in data 22/09/2020; l'unica documentazione attinente allo stabile di via Giuseppe Fava n.75 riguardava una scala differente (Scala A) da quella dell'immobile oggetto della perizia. Non essendo presente altra documentazione utile, gli impiegati dell'Archivio Storico mi hanno indirizzato presso l'Archivio Generale; ma anche quest'ultima indagine si è rilevata infruttuosa poiché non si è riuscito a trovare né il certificato di abitabilità dello stabile né altra documentazione;
- All'inizio del mese di ottobre, ho richiesto nuovamente all'Ufficio Tecnico di effettuare la ricerca documentale con le poche informazioni ricavate ovvero il progetto approvato in data 22/10/1942 ed il progetto di variante approvato con parere favorevole della Commissione Edilizia n. 40 del 18/05/1954; nonostante una ulteriore richiesta formale (mail del 18/10/2020) e innumerevoli richieste telefoniche, ad oggi (01/11/2020) l'ufficio non ha provveduto né a fornirmi l'eventuale documentazione né a comunicarmi che la stessa non è presente negli archivi.

4. RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

Quesito a) – Identificazione del bene pignorato

Identificazione:

Abitazione di tipo popolare posta al piano quarto (quinta elevazione fuori terra), scala M, del condominio sito a Catania, via Giuseppe Fava n.75.

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

Firmato Da: SCALIA MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3821e6abd97be3f715c4f356273be13c

Dati Catastali:

Dall'esame degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio e dai documenti ottenuti dal sottoscritto, in data 07/01/2019, attraverso il portale informatico dell'Agenzia del Territorio, risulta che l'immobile è accatastato nel N.C.E.U. del Comune di Catania al *Foglio 24, Particella 4, Sub. 148, via Giuseppe Fava n.75, Piano 4, Scala M, Categoria A/4, Cl. 6, Consistenza: 4 vani, Superficie Catastale Totale 64 mq – Rendita € 185,92.*

Il cespite risulta intestato a:

- *XXXXXX Xxxxxxx Xxxxxxxx Xxxxxxx, nata a Catania il 27/03/1975, C.F.: RGG CML 75C67 C351U, proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni.*

Confini:

Dai documenti reperiti e dal sopralluogo condotto, risulta confinante con vano scala, con corte condominiale, la via Ammiraglio Toscano e con altri appartamenti del complesso.

Pertinenze ed accessori:

Il condominio è dotato, nella corte interna, di un'area a parcheggio con posti auto non esclusivi a disposizione dei condomini.

Conformità dei dati:

In assenza di qualunque tipo di planimetria di progetto, l'unico documento che ci consente di valutare la conformità urbanistica dell'immobile è la planimetria catastale risalente al 1955 e mai aggiornata (data che corrisponde alla fine dei lavori e al primo accatastamento); dal confronto tra questa e lo stato di fatto, rilevato in sede di sopralluogo, si riscontrano le seguenti difformità:

- La cucina, il bagno, la lavanderia, il disimpegno e il terrazzo/balcone sono stati inglobati in un unico ambiente destinato a cucina/soggiorno;
- L'altro vano che si affaccia sull'area condominiale è stato suddiviso in tre ambienti: un piccolo disimpegno, un bagno accessibile dalla cucina/soggiorno e una stanza intermedia priva di finestrature, adibita a camera da letto (pur essendo priva delle essenziali condizioni igienico-sanitario).

Si è inoltre rilevata una errata rappresentazione del vano che si affaccia sulla via Ammiraglio Toscano, "Letto 1", in quanto lo stesso risulta nella realtà allineato all'area contente il "Letto 2" e il "Bagno".

Quesito b) – Correttezza e corrispondenza dei dati negli atti

Visionati l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione, si conferma la sostanziale corrispondenza tra i due documenti in quanto da entrambi si ricava che, il pignoramento ha colpito, per intero, l'unità immobiliare, in piena proprietà della signora XXXXXX Xxxxxxx Xxxxxxxx Xxxxxxx, C.F.: [redacted] proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni:

- Abitazione di tipo popolare posta al piano quarto (quinta elevazione fuori terra), scala M e censita nel N.C.E.U. del Comune di Catania, al Foglio 25, Particella 4, Subalterno 148.

Firmato Da: SCALIA MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3821e6abd97be3f715c4f3562736be13c

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

Quesito c) – Verifica proprietà, regime patrimoniale, comproprietà

Proprietà:

L'immobile risulta in piena proprietà della debitrice esecutata essendo pervenuto alla stessa giusto atto di compravendita a rogito del dott. REINA Giuseppe, Notaio in Catania, (Rep. 38366, Racc. 20682) del 04/11/2008, trascritto in data 06/11/2008 ai nn. 64146/40410, da potere dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Catania, con sede in Catania, Codice Fiscale 00134840875.

Regime patrimoniale:

Dall'atto di compravendita si evince che l'immobile è stato acquistato, per intero, dalla signora XXXXXX Xxxxxxx Xxxxxxxx Xxxxxxx in regime di separazione convenzionale dei beni.

Comproprietà:

L'immobile non risulta in comproprietà con terzi.

Quesito d) – Provenienza del bene

Dalla relazione notarile (redatta dalla dott.ssa CORSARO Daniela) inserita nel fascicolo d'ufficio e dalla visura ottenuta presso l'ex Conservatoria dei Registri Immobiliari (ora Servizi di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate), si è verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento. Nel ventennio anteriore alla data del pignoramento (trascrizione 14/09/2017) i proprietari del cespite risultano essere:

- L'esecutata signora XXXXXX Xxxxxxx Xxxxxxxx Xxxxxxx, nata a Catania i[redacted] C.F.: [redacted] giusto atto di compravendita a rogito del Notaio REINA Giuseppe del 04/11/2008, rep. 38366/20682, trascritto in data 06/11/2008 ai nn. 64146/40410, da potere dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Catania, con sede in Catania C.F.: 00134840875;
- L'immobile apparteneva all'Istituto Autonomo Case Popolari di Catania già dal 1955 (corrispondente alla data della fine lavori).

Quesito e) – Accertamento della completezza della documentazione

La documentazione presente nel fascicolo d'ufficio è stata visionata, verificata e si ritiene completa.

Quesito f) – Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Dalla relazione notarile inserita nel fascicolo d'ufficio e dalla visura fatta presso i Servizi di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate, nel ventennio anteriore alla data del pignoramento (trascrizione 14/09/2017) risultano gravanti sull'immobile, oggetto d'esecuzione, le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE** nn. 64147/14381 del 06/11/2008, nascente da IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti del dottor REINA Giuseppe, Notaio in Catania del 04/11/2008, rep. 38367/20683, a favore della "BANCA PER LA CASA S.P.A." con sede in Milano, contro XXXXXX Xxxxxxx Xxxxxxxx Xxxxxxx, nata a

Firmato Da: SCALIA MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3821e6abd97be3f715c4f3562730e13c

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

Catania il [redacted]

- **TRASCRIZIONE** nn. 3434//26453 del 14/09/2017, nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, notificato dal Tribunale di Catania in data 03/08/2017, rep. 8666, a favore dell'UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma e contro XXXXXX Xxxxxxx Xxxxxxxx Xxxxxxx, nata a Catania il [redacted]

Successivamente alla trascrizione del pignoramento e fino al 02/07/2020 sul bene oggetto di esecuzione non risultano iscritte e trascritte altre formalità pregiudizievoli. Le formalità da cancellare con decreto di trasferimento sono quelle in precedenza elencate.

Quesito g) – Identificazione catastale

I dati identificativi del cespite, come riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, sono rispondenti alla visura catastale. Tuttavia, come meglio specificato nel quesito a), a cui si rimanda, si riscontrano delle difformità tra lo stato di fatto e quanto riportato nella planimetria catastale.

Le difformità riscontrate necessitano la presentazione di una pratica di regolarizzazione urbanistica con conseguente aggiornamento della planimetria catastale. Tale aggiornamento potrà avvenire anche dopo il trasferimento dell'immobile.

Per eseguire tali interventi si stima un onorario del tecnico abilitato di € 300,00 a cui si dovranno sommare € 50,00 come tributi per la presentazione della pratica.

Quesito h) – Certificato di destinazione urbanistica

L'immobile, oggetto di pignoramento, consiste in un'abitazione di tipo popolare inserita all'interno di un edificio condominiale pertanto non si è ritenuto necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica. Secondo il Piano Regolatore Generale in vigore nel Comune di Catania, l'immobile risulta ubicato in Zona D "Residenziale e servizi di zona" (art. 14 delle Norme d'Attuazione, All. 1.12).

Quesito i) – Conformità urbanistico - edilizia

Il complesso edilizio in cui è inserito l'appartamento, dalle poche informazioni reperite presso gli uffici Tecnici Comunali e il precedente proprietario Istituto Autonomo Case popolari di Catania, è stato realizzato con progetto del 22/10/1942 e progetto di variante approvato con parere favorevole della Commissione Edilizia n.40 del 18/05/1954. Esso è stato ultimato nel 1955 e non è mai stato rilasciato un Certificato di Abitabilità. Come già segnalato nel quesito a), gli enti interpellati non mi hanno fornito alcuna planimetria di progetto pertanto l'unico raffronto possibile è stato effettuato con la planimetria catastale presentata nel 1955, subito dopo l'ultimazione dei lavori.

Dal sopralluogo effettuato si sono riscontrate le seguenti difformità che dovranno essere regolarizzate:

a) L'originario terrazzo/balcone è stato inglobato alla superficie residenziale;
b) È stata realizzata una apertura che collega l'attuale bagno alla cucina/soggiorno nell'area che dovrebbe essere

Firmato Da: SCALIA MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3821e6abcd97be3f7715c4f356273be13c

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

occupata dal terrazzo/balcone;

c) È stata realizzata, nel terrazzo/balcone, una veranda con struttura amovibile;

d) Sono state eseguite delle opere interne che hanno modificato l'originaria distribuzione dell'immobile.

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici Tecnici non si sono rilevate richieste di Concessioni Edilizie, pratiche di sanatoria o altre pratiche autorizzative che giustificassero l'esecuzione delle difformità riscontrate.

Quesito j – Presenza di abusi sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001

Le difformità descritte nel quesito precedente ai punti c) e d), risultano suscettibili di sanabilità, ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 (recepito con modifiche dalla Regione Sicilia con l'art. 14 della L.R. 16/16) con la presentazione di una C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) per interventi già eseguiti all'interno dell'appartamento (spostamenti pareti ed impianti) e per la regolarizzazione di una veranda ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4/03.

Per la presentazione della suddetta C.I.L.A. sono richiesti dall'ente preposto:

- € 160,00 per diritti di segreteria;
- € 1.000,00 come sanzione per gli interventi già eseguiti;
- € 115,00 per la regolarizzazione della veranda amovibile (€/mq 25,00 × 4,60 mq).

A tali somme si deve aggiungere l'onorario del tecnico abilitato che si può stimare in circa € 500,00. Pertanto le spese per la regolarizzazione dei punti c) e d) ammontano a € 1.775,00.

Quesito k-l) – Istanze di condono ed abusi non sanabili

Dalla ricerca documentale presso l'ufficio tecnico non sono emerse pratiche di condono edilizio.

Le difformità indicate nel quesito precedente ai punti a) e b), non risultano suscettibili di sanabilità, ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01, in quanto tali interventi hanno modificato la destinazione d'uso degli ambienti e pertanto si dovrà ripristinare le superfici residenziali e non rappresentate nella planimetria catastale. Quindi si dovranno eseguire le seguenti lavorazioni:

- Costruzione di un muro di tompagno che deve separare la cucina/soggiorno dal terrazzo/balcone e con collocazione al suo interno di un infisso delle dimensioni originarie;
- Rimozione infisso interno di accesso al bagno dalla cucina/soggiorno e chiusura del varco;
- Realizzazione di un'apertura per accedere al bagno nella parete che attualmente lo separa dal vano denominato "Letto 2" e collocazione dell'infisso rimosso al punto precedente;
- Rimozione del controsoffitto nell'area in cui si deve ripristinare il terrazzo/balcone;
- Raccolta e trasporto a rifiuto dei materiali di risulta;
- Formazione di intonaco per interni ed esterni nelle nuove murature realizzate;
- Tinteggiatura interna ed esterna;
- Aggiornamento dell'impianto elettrico.

Firmato Da: SCALIA MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3821e6abd97be3f715c4f356273be13c

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

Facendo riferimento all'ultimo prezzario regionale (Regione Sicilia 2019) si stima una spesa complessiva di circa € 5.000. A tale importo non si sommano gli oneri per la presentazione della pratica e per le spese tecniche in quanto si eseguiranno in contemporanea alla regolarizzazione dei punti c) e d).

Nel computo suddetto non sono stimati i costi per ripristinare l'originaria distribuzione interna in quanto questi risulterebbero superiori a quelli di regolarizzazione indicati al punto precedente mediante la presentazione di una C.I.L.A..

Quesito m) – Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene

L'immobile risulta privo di formalità, vincoli ed oneri gravanti.

Quesito n) – Formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o inopponibili all'acquirente

Tali formalità sono già state menzionate nel quesito f) della presente relazione.

Quesito o) – Censo, livello e uso civico eventualmente gravanti

Dalle ricerche condotte presso gli uffici preposti e dall'analisi dell'atto di vendita si evince che il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

Quesito p) – Spese fisse di gestione e manutenzione

Per la gestione ordinaria e straordinaria delle spese comuni è stata incaricata dal condominio l'amministratrice dott.ssa [redacted] la quale mi ha fornito l'ammontare delle spese fisse di gestione e manutenzione a carico del bene pignorato che ammontano a € 31,00 bimestrali (€ 186,00 annui).

Inoltre, lo stessa mi ha comunicato che sull'immobile in esame, alla data del 03/07/2020, grava un debito complessivo di € 1.372,99 per quote di spese ordinare e straordinarie non corrisposte; a tale importo, come indicato nella P.E.C. del 03/07/2020, si dovranno ulteriormente aggiungere eventuali differenze debitorie per conguagli lavori straordinari relativi alla precedente gestione [redacted] (2011-2015) e conguagli spese ordinarie relative agli anni 2016, 2017 e 2019, ma di questi attualmente non si conosce l'importo in quanto non contabilizzati ed approvati dall'assemblea.

Non si riscontrano procedimenti giudiziari gravanti sul bene pignorato derivanti da controversie condominiali.

Quesito q) – Stato di occupazione dell'immobile

Alla data del sopralluogo, avvenuta il 07/01/2020, si riscontra che l'immobile risulta occupato dalla esecutata, signora XXXXXX Xxxxxxx Xxxxxxxx Xxxxxxx.

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

Firmato Da: SCALIA MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3821e6abd97be3f715c4f3562273be13c

Quesito r) – Descrizione dell'immobile pignorato

L'abitazione si trova all'interno di un complesso di edilizia economico/popolare ubicato nel quartiere Cibali, antico borgo rurale, che nel corso del tempo è stato inglobato dall'espansione residenziale della città di Catania; nel suo intorno si trova lo stadio Angelo Massimino (al cui interno si trovano anche alcuni uffici dell'amministrazione comunale), la piazza Vincenzo Spedini (utilizzata come parcheggio e sede di uno dei mercati rionali settimanali) e il viale Mario Rapisardi, importante asse viario, che permette il rapido collegamento con il centro cittadino. Tale area, pertanto, risulta ben servita dai mezzi di trasporto pubblico e dotata di servizi commerciali, scolastici, sanitari e finanziari.

Il complesso è un'imponente struttura in muratura che si sviluppa su 5 elevazioni fuori terra e occupa interamente l'isolato compreso tra le vie Giuseppe Fava, Ammiraglio Toscano, Rasa e Maratona (tipologicamente si può identificare come edificio in linea "a corte"). I prospetti che si affacciano sulle vie e sulla corte interna sono intonacati e tinteggiati ma si presentano con vistose manifestazioni di degrado dovute all'invecchiamento e all'assenza di interventi manutentivi. Inoltre si rilevano infissi di tipologie e coloriture differenti e numerose verande a chiusura dei terrazzi/balconi.

Per accedere agli appartamenti, occorre attraversare una struttura porticata posta al civico 75 della via Giuseppe Fava, entrare nella corte condominiale (utilizzata come parcheggio veicolare) e dirigersi verso uno dei tredici corpi scala (privi di ascensore) che servono l'intero agglomerato.

L'appartamento si trova al quarto piano (quinta elevazione fuori terra) della scala M, ha un'altezza interna di circa 3,50 m ed è costituito da una cucina/soggiorno, due camere da letto, un bagno e un piccolo disimpegno. Esso, in quanto restaurato da pochi anni, si presenta in discrete condizioni con finiture adeguate ad un'abitazione di tipo civile:

- Le pareti dei vani risultano intonacate e tinteggiate;
- I soffitti risultano quasi tutti controsoffittati e tinteggiati (nel vano denominato "letto 2" si devono ancora tinteggiare i pannelli in cartongesso del controsoffitto);
- La pavimentazione di tutti gli ambienti è in piastrelle di tipo industriale;
- Le pareti del bagno/lavanderia sono rivestite con piastrelle;
- Il bagno risulta completo di tutti gli apparecchi igienico-sanitari (lavabo, vaso igienico, bidet e piatto doccia);
- Le porte interne di tutti i vani sono in legno con chiusura a battente;
- Gli infissi esterni, compresa la veranda, sono in profili di alluminio;
- Gli impianti elettrico ed idrico-sanitario risultano efficienti;
- Non un impianto di riscaldamento ad esclusione della camera da letto matrimoniale che è dotata di un climatizzatore a pompa di calore;
- L'acqua calda per uso sanitario è garantita da un boiler elettrico collocato nel bagno/lavanderia.

L'appartamento richiederebbe dei piccoli interventi di completamento.

Firmato Da: SCALIA MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3821e6abd97be3f715c4f356273be13c

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

Per poter stimare l'immobile si deve preliminarmente calcolare la sua superficie commerciale (ai sensi dell'allegato C del DPR 138/1998). Nelle successive tabelle si riporta il calcolo della superfice commerciale una volta eseguiti degli interventi di regolarizzazione indicati nel quesito k-l).

Tab.1 - Calcolo ***Superficie Commerciale*** *dell'abitazione di tipo popolare sita al piano quarto, scala M, del fabbricato ubicato a Catania in via Giuseppe Fava n.75.*

	Superficie (mq)	ALLEGATO C, DPR 138/1998 (Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato)	Superficie (mq)
Abitazione	63,00	**Punto a):** i vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc) sono computati per il 100 %.	63,00
Balconi	4,60	**Punto c):** balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali.	1,40
		Superfice commerciale	**≈ 64,00**

Quesito s) – Valutazione dell'immobile

Per valutare il più probabile valore di mercato dell'immobile si adotteranno due metodi distinti:

1°: ***Stima sintetico - comparativa***, in cui la valutazione si basa sulla comparazione con altri beni assimilabili al cespite in esame (approccio diretto);

2°: ***Stima per capitalizzazione dei redditi***, in cui la valutazione si ricava attraverso procedimenti analitici che si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato (approccio indiretto).

1° Metodo: **STIMA SINTETICO - COMPARATIVA**

Il valore dell'unità immobiliare si ricava attraverso un'indagine di mercato, specifica per la tipologia in esame (abitazione di tipo popolare) ed effettuata nell'ambito della zona/comune di appartenenza, in una porzione di territorio quanto più prossima all'immobile in esame.

Tab.2 - ***Campione di inserzioni immobiliari*** *relativo alle offerte di vendita per immobili comparabili con l'abitazione di tipo popolare sita al piano quarto, scala M, del fabbricato ubicato a Catania in via Giuseppe Fava n.75.*

	Superficie (mq)	Vani / Bagni	Prezzo di Vendita (€)	Indirizzo o indicazione	Piano	€/mq
1)	45	2V / 1B	38.000	Via Giuseppe Fava, 75	R di 4	844
2)	55	2V / 1B	46.000		3° di 4	836
3)	60	2V / 1B	55.000		1° di 4	917
4)	70	3V / 1B	65.000		3° di 4	929
5)	75	3V / 1B	60.000		4° di 4	800
6)	85	3V / 1B	65.000		2° di 4	765
7)	85	3V / 1B	65.000		3° di 4	765
8)	90	3V / 1B	98.000		4° di 4	1.089
9)	100	4V / 1B	98.000		2° di 4	980
10)	100	4V / 1B	100.000		1° di 4	1.000
11)	100	4V / 1B	100.000		1° di 4	1.000
12)	104	4V / 1B	105.000		2° di 4	1.010
					Media dei valori	**911**

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

Firmato Da: SCALIA MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3821e6abd97be3f715c4f3562273be13c

Nella tabella 2, con riferimento al periodo Luglio 2020, sono stati sintetizzati i risultati della ricerca delle offerte di vendita, reperite attraverso le agenzie immobiliari locali, gli operatori di mercato ed i principali siti di compravendite (Immobiliare.it, Subito.it, Casa.it, etc). Tale ricerca consentirà di determinare un valore medio di mercato per la tipologia del bene in esame.

Il valore medio unitario ricavato dalla ricerca di mercato deve essere depurato dall'incidenza dei costi di intermediazione e dagli eventuali margini di trattativa. Pertanto il valore indicato nella tabella 2 si dovrà ragionevolmente ridurre del 10%:

911 €/mq × (100,00 – 10,00) % = **820 €/mq**

Altro metodo per individuare il valore unitario di mercato è quello che si basa sulle tabelle della "banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia dell'Entrate (OMI acronimo dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare). In esse si individua, sulla base delle compravendite/locazioni realmente avvenute, per ogni ambito territoriale omogeneo e per ogni tipologia di immobile, un intervallo di valori di mercato unitari per immobili in condizioni ordinarie.

Con riferimento al Comune di Catania e alla destinazione d'uso si sono ricavati i seguenti dati riportati nella tabella 3.

Tab.3 – *Dati dell'osservatorio OMI* relativi agli immobili del Comune di Catania.

Risultato interrogazione	Anno 2019 – Semestre 2°
Provincia:	Catania
Comune:	Catania
Fascia/zona:	Semicentrale/ Via Cifali, V.le Rapisardi/P, Stadio, Bronte, Lavaggi, Fava, Montessori
Codice di zona: C2 – Microzona catastale: n°8	
Tipologia prevalente: Abitazioni Civili	

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valori Locazione (€/mq × mese)	
		Min	Max	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1.150	1.600	4,0	5,6
Abitazioni di tipo economico	Normale	850	1.200	2,8	4,0
Autorimesse	Normale	950	1.400	3,9	5,6
Box	Normale	1.300	1.900	5,2	7,6

Nota: le superfici si intendono al lordo

Utilizzando la seguente espressione si determina il "Valore Normale", base del presente metodo di stima.

$$\text{Valore Normale Unitario} = \text{Val OMI}_{MIN} + (\text{Val OMI}_{MAX} - \text{Val OMI}_{MIN}) \times K$$

Dove Val OMI_{MIN} e Val OMI_{MAX} indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in Euro/mq riportati nelle tabelle della banca dati dell'Osservatone del Mercato Immobiliare (tab.3), mentre K rappresenta la media ponderata di due coefficienti e si ricava con la seguente espressione

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$ Dove:

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

Firmato Da: SCALIA MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3821e6abd97be3f715c4f356273be13c

K_1 (Taglio superficie) =	fino a 45 mq	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150 mq	0

K_2 (Livello di piano) =	piano seminterrato	0
	piano terreno	0,2
	piano primo	0,4
	piano intermedio	0,5
	piano ultimo	0,8
	piano attico	1

Per l'immobile oggetto di stima si avrà:

K_1 = 0,8: essendo la superficie commerciale di circa 64 mq.

K_2 = 0,8: poiché trattasi di un'abitazione posta al piano ultimo;

K = 0,8.

Quindi conoscendo il Val OMI_{MIN}, il Val OMI_{MAX} ed il coefficiente k, determiniamo il V.N.U. (Valore Normale Unitario) per una abitazione di tipo economico che risulta pari a 1.130 €/mq.

Non essendo presente la categoria delle "abitazioni popolari" all'interno della tabella dell'OMI utilizzata, si dovrà ridurre il V.N.U. per un coefficiente pari a 1,05 (come indicato nella tabella 1 dell'allegato al provvedimento del direttore dell'Agenzia dell'Entrate del 27/07/2007).

1.130 €/mq ÷ 1,05 = **1.076 €/mq**

Per tener conto della vetustà dell'intero stabile condominiale, dell'assenza dell'ascensore, della mancanza di un impianto di riscaldamento centralizzato o autonomo, della insufficiente coibentazione delle pareti esterne e in generale delle carenze tecnologiche che riguardano gli impianti dell'appartamento, al valore sopra indicato applichiamo una detrazione del 20%, ottenendo in definitiva il seguente valore unitario:

1.076 €/mq × (100,00 – 20,00) % = **861 €/mq**

Infine eseguiremo la media algebrica tra i valori unitari ottenuti con l'indagine di mercato e con il metodo OMI per ricavare il più probabile valore unitario di mercato (vedi tabella 4)

Tab.4 – *Stima per unità di superficie ottenuta dalla media tra il valore ricavato con l'indagine di mercato e quello ricavato con il metodo OMI.*

Tipologia	Media delle stime ottenute con l'indagine di mercato (€/mq)	Valore unitario determinato con il metodo OMI (€/mq)	Media tra indagine di mercato e valori ottenuti con il metodo OMI (€/mq)
Abitazioni di tipo Popolare	820	861	**840**

In conclusione, il più probabile valore di mercato si ottiene moltiplicando il valore medio unitario indicato nella tabella 4 alla superficie commerciale e sottraendo a tale prodotto i costi necessari per la regolarizzazione urbanistica e catastale e gli importi relativi agli oneri condominiali non versati.

Firmato Da: SCALIA MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3821e8abc97be3f715c4f356273be13c

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

Tab.5 – *Risultato ottenuto col 1° metodo* (Stima sintetico-comparativa).						
Media tra indagine di mercato e valori ottenuti con il metodo OMI (€/mq)	Superficie commerciale (mq)	Valore di mercato "base" (€)	Costi regolarizzazione Urbanistica (€)	Costi regolarizzazione catastale (€)	Oneri condominiali non versati (€)	Valore di mercato (€)
840	64	53.760	- 6.775	- 350	- 1.373	45.262

2° Metodo: **STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI**

Nella stima per capitalizzazione dei redditi, il valore dell'unità immobiliare viene determinato in funzione della sua capacità di produrre reddito e sulla base della redditività mensile (canoni di locazione) di beni ad esso analoghi. L'espressione fondamentale relativa al metodo è:

$$Vm = Rn / r$$

Dove: **Vm** = Valore di mercato;

Rn = Reddito netto (annuo) che il capitale produce;

r = Saggio di capitalizzazione.

Il **Reddito netto** a sua volta è definito come:

$$Rn = Rl - (S + Tr)$$

Dove: **Rl** = Reddito lordo totale annuo = canone mensile x 12 mensilità;

S + Tr = Spese varie + tributi che si assumono pari al 30 % di Rl;

Nella tabella 6 con riferimento al periodo Luglio 2020, sono stati sintetizzati i risultati relativi alla ricerca delle offerte di locazione, reperite attraverso le agenzie immobiliari locali, gli operatori del mercato ed i principali siti di compravendite (Immobiliare.it, Subito.it, Casa.it, etc).

Tab.6 - *Campione di inserzioni immobiliari relativo alle offerte di locazione per immobili comparabili con l'abitazione di tipo popolare sita al piano quarto, scala M, del fabbricato ubicato a Catania in via Giuseppe Fava n. 75.*						
	Sup. (mq)	Vani (V) / Bagni (B)	Prezzo di Affitto (€)	Indirizzo o indicazione	Piano	€/mq
1)	60	2V / 1B	300	Via Franchetti, 21	T di -	5,00
2)	60	2V / 1B	340	Via Samuele	1° di 3	5,67
3)	70	2V / 1B	380	Via Susanna	3° di -	5,43
4)	80	3V / 1B	450	Via Agostino de Cosmi, 8	-	5,63
5)	80	3V / 1B	440	Zona Cibali	6° di -	5,50
6)	85	3V / 1B	480	Via Ala	5° di 8	5,65
7)	100	3V / 1B	500	Via Giovanni Lavaggi, 12	3° di -	5,00
8)	100	3V / 1B	580	Via Giovanni Lavaggi, 1	2° di -	5,80
9)	100	3V / 1B	450	Via Medina	-	4,50
10)	105	3V / 2B	520	Via Agostino de Cosmi	4° di -	4,98
11)	105	4V / 1B	500	Piazza Lanza	1° di 3	4,76
12)	110	3V / 1B	500	Via Tommaso Fazello, 60	3° di 6	4,55
					Media dei valori	5,20

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

Firmato Da: SCALIA MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3821e6abd97be3f715c4f3562736be13c

Sulla base della presente indagine di mercato, si ricava il valore medio per le locazioni (€/mq) e conseguentemente il più probabile canone d'affitto mensile per l'immobile oggetto di studio.

Tab.7 - *Tabella sintetica relativa ai probabili canoni d'affitto.*

Tipologia	Ubicazione	Canone mensile per unità di superficie (€/mq)	Superficie commerciale (mq)	Probabile canone d'affitto mensile (€)
Abitazione di tipo popolare	Via Giuseppe Fava n.75, Catania	5,20	64	**333**

Calcoliamo adesso il saggio di capitalizzazione e come ipotesi preliminare consideriamo i valori medi (r_m = saggio medio di mercato) proposti da [redacted] Estimo, vol. II, 1996);

Catania è una città metropolitana che supera il milione di abitanti mentre il solo Comune presenta una popolazione di poco superiore alle 310.000 unità. Per cui si può assimilare ad una città di medie/grandi dimensioni come riconosciuto da diversi studi europei che individuano come "città medie" quelle che presentano una popolazione compresa tra 50.000 e i 250.000 abitanti.

Sulla base delle precedenti osservazioni si deve utilizzare, come proposto da Orefice, un saggio medio di partenza del valore di 3,50 %.

Tab.8 - *Saggi di capitalizzazioni proposti da Orefice.*

	Min (%)	Max (%)	Med (%)
Centro di grande dimensione	0,50	4,50	2,50
Centro di media dimensione	1,50	5,50	**3,50**
Centro di limitata dimensione	2,00	6,00	4,00

Per affinare il valore precedentemente adottato lo stesso Orefice propone degli incrementi e/o decrementi in funzione delle caratteristiche posizionali e produttive (caratteristiche intrinseche ed estrinseche) del bene nel contesto della città (vedi tabella 9).

Tab.9 – *Incrementi e decrementi al saggio medio [$r = r_m + (\sum I + \sum D)$]*

Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio		Intervallo dei valori	Immobile
		Inc./Decr.	
Caratteristiche Posizionali Estrinseche	Centralità rispetto al centro urbano, trasporti. Livello dei collegamenti e dei servizi di trasporto	± 0,22 %	- 0,12 %
	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	± 0,28 %	- 0,10 %
	Qualificazione dell'ambiente esterno	± 0,18 %	+ 0,12 %
	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde	± 0,08 %	+ 0,08 %
	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	± 0,06 %	- 0,06 %
Caratteristiche Posizionali Estrinseche	Caratteristiche di panoramicità	± 0,36 %	+ 0,36 %
	Caratteristiche di prospicienza e di luminosità	± 0,20 %	+ 0,15 %
	Quota rispetto al piano stradale	± 0,08 %	- 0,04 %
	Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	± 0,06 %	+ 0,06 %
Caratteristiche Intrinseche	Grado di rifinitura interna ed esterna	± 0,16 %	+ 0,10 %
	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	± 0,12 %	+ 0,06 %
	Età dell'edificio	± 0,10 %	+ 0,10 %
Caratteristiche Produttive	Coefficiente di produttività in relazione alla superficie	± 0,04 %	+ 0,04 %
		Totale aggiunte e detrazioni	**+ 0,75 %**

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

Firmato Da: SCALIA MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3821e6abd97be3f715c4f3562273be13c

In definitiva si ottiene un saggio di capitalizzazione finale pari a r = 4,25 %.

Tab.10 – *Risultato ottenuto col 2° metodo* *(Stima per capitalizzazione dei redditi).*

Probabile canone d' affitto mensile (€)	Superficie commerciale (mq)	Reddito netto annuale (€) Rn = Rl – (S + Tr) =	Saggio di capitalizzazione (r) applicato	Valore di mercato "base" (€) Vm = Rn / r =	Riduzione del 10 % per intermediazione e trattativa d' acquisto (€)	Costi regolarizzazione urbanistica (€)	Costi regolarizzazione catastale (€)	Oneri condominiali non versati (€)	Valore di mercato (€)
333	64	2.797	4,25	65.816	- 6.582	- 6.775	- 350	- 1.373	**50.736**

RISULTATO PRECONCLUSIVO

Dalla media dei risultati ottenuti attraverso i due metodi è possibile ricavare il più probabile valore di mercato per l'immobile oggetto di perizia:

Tab.11 – *Risultato Preconclusivo*

Metodo 1: *Stima sintetico-comparativa (€)*	45.262
Metodo 2: *Stima per capitalizzazione dei redditi (€)*	50.736
Media dei valori (€)	**≈ 48.000**

Quesito t) – Riduzione del prezzo di mercato per assenza di garanzia

RISULTATO CONCLUSIVO

Sulla stima ottenuta si considera un'ulteriore riduzione del 17,5 % (media tra il 15 e il 20 %) per tener conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto; conseguentemente la stima finale sarà la seguente:

48.000 € × (100,00 – 17,50) % = **39.600 €**

Quesito u) – Piani di vendita

Trattandosi di un unico bene e di dimensioni esigue si ritiene naturale la vendita in un'unica soluzione.

Quesito v) – Documentazione fotografica

Vedi "RILIEVO FOTOGRAFICO" allegato.

Quesito w) – Divisibilità del bene indiviso

L'immobile oggetto della presente stima è di proprietà esclusiva della debitrice esecutata dunque non occorre prevedere una divisione.

Quesito x) – Progetto di divisione per beni pignorati in quota

Nella presente procedura è presente un unico bene pignorato.

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

Firmato Da: SCALIA MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3821e6abcb97be3f7715c4f356273be13c

Conclusioni

Con la presente perizia si è cercato di fornire al G.E. oltre la stima, tutti i dati necessari per la vendita dell'immobile oggetto della presente esecuzione. Ritenendo di aver espletato quanto richiesto nel mandato, si rassegna la presente relazione. Si rimane a disposizione dell'ill.ma Sig.ra G.E. per fornire i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

Santa Venerina (CT), 04/11/2020

Con osservanza
Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Ing. Mario Scalia)

Firmato Da: SCALIA MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3821e6abc97be3f715c4f356273be13c

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