



CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N°376/2023



AMCO S.P.A.

CONTRO



G. E. DOTT. FRANCESCO LENTANO



ESPERTO PER LA STIMA

DOTT. ING. ALBERTO MARLETTA



Premessa	- 3 -
Immobili sottoposti a pignoramento	- 9 -
Risposte ai quesiti in mandato	- 10 -
A. Identificazione esatta dei beni pignorati	- 10 -
B. Verifica della correttezza dei dati	- 11 -
C. Verifica della proprietà dei beni	- 11 -
D. Accertamento sull'esatta provenienza dei beni	- 11 -
E. Completezza della documentazione prodotta	- 12 -
F. Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli da cancellare alla vendita	- 12 -
G. Identificazione catastale e rispondenza con atto di pignoramento	- 12 -
H. Acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica	- 13 -
I. Conformità urbanistico-edilizia	- 13 -
J. Istanza di Condono	- 13 -
K. Vincoli locativi	- 13 -
L. Descrizione dei beni	- 14 -
M. Determinazione del valore	- 15 -
N. Metodologia di vendita – lotti	- 19 -
O. Documentazione fotografica e catastale	- 19 -
P. Bene indiviso	- 19 -
Q. Più beni pignorati in quota	- 19 -
Conclusioni	- 20 -
Allegati	- 20 -

Relazione tecnica dell'esperto Ing. Alberto Marletta inerente la causa n°376/2023,
promossa da **AMCO s.p.a.** contro **debitore esecutato + 1.**

PREMESSA

Con decreto del 5 settembre 2023 del G.E. Dott. Francesco Lentano, il sottoscritto
Dott. Ing. Alberto Marletta è stato nominato Esperto per la stima dei beni
pignorati della Procedura Esecutiva Immobiliare in oggetto. In data 18 settembre
2023 il sottoscritto ha prestato giuramento tramite PEC inviata in Cancelleria.

Tramite il decreto sono stati posti i seguenti quesiti:

- a) *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
- b) *verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*
- c) *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa*

verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

d) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

e) segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per l'incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi quindi le formalità (iscrizioni, trascrizioni)


da cancellare con il decreto di trasferimento;

g) provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;


h) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;


i) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzativo, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

j) verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art.40, comma 6^a comma della legge n.47/1985 o dell'art.46 c 5 D.P.R. 380/2001, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o

 dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

k) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV);

 l) elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

 Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

m) *determini il valore di mercato di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;*

n) *indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*

o) *alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*

p) *accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*

q) *nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo*

conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi

sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le

porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite

che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero

costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto

al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal

creditore procedente

Il sopralluogo agli immobili pignorati è stato fissato, convocando il debitore ed il creditore rispettivamente tramite Raccomandata e PEC, per la data **05.10.2023**

alle ore **10,00** presso gli immobili pignorati (Cfr. All. 1 – All. 2 – All. 3).

Nel luogo e nell'ora prefissata dell'incontro si è proceduto all'accesso agli immobili eseguendo diverse fotografie ed i rilievi necessari all'esecuzione del mandato, ed alla fine degli stessi, è stato redatto il relativo verbale di sopralluogo (Cfr. All. 4).

Contemporaneamente e successivamente sono state esperite le ulteriori indagini al fine di espletare compiutamente il mandato conferito dal G.E.. Le risultanze ottenute vengono rassegnate nel presente elaborato, corredate dalla documentazione necessaria.

Oggetto di pignoramento immobiliare è **la proprietà** dei seguenti immobili:

1. **appartamento sito a Catania, in via Pietro Novelli n.23**, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Catania al **foglio 70, particella 139, subalterno 5.**

A. IDENTIFICAZIONE ESATTA DEI BENI PIGNORATI

Facendo riferimento agli immobili descritti nel paragrafo precedente, *Immobili Sottoposti a Pignoramento*, di seguito verrà effettuata l'identificazione esatta degli stessi:

immobile 1: trattasi di appartamento inserito in un edificio indipendente sito a Catania in via Pietro Novelli con ingresso dal civico 23, nella zona ubicata nella parte settentrionale del Comune.

DATI CATASTALI

In catasto il bene pignorato è così identificato (Cfr. All. 6):

IMMOB. 1	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
	Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Appartamento	-	70	139	5			A/5	4	5 vani	€ 116,20
Indirizzo	Via Pietro Novelli n.23, piano: S1									

L'immobile risulta di proprietà dei debitori eseguiti per la quota di 1/2 a testa.

CONFINI

I **confini esatti**, emersi dal sopralluogo, sono i seguenti:

- L'**immobile** confina a Est con cortile interno, a Sud con la via Pietro Novelli, a Ovest e Nord con proprietà di altra ditta.

CONFORMITÀ DEI DATI

Analizzando i dati catastali prodotti, si è constatato che non vi sono sostanziali difformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto.

B. VERIFICA DELLA CORRETTEZZA DEI DATI

Dopo aver analizzato la documentazione prodotta, si è proceduto a controllare i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, e si è accertato che **il pignoramento ha colpito quote spettanti ai debitori e che c'è corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione.**

C. VERIFICA DELLA PROPRIETÀ DEI BENI

Secondo quanto indicato sugli atti di vendita e sulle relative note di trascrizione, alla data di acquisto **i debitori acquisiscono la proprietà dell'immobile sopra descritto**, secondo la quota di 1/2 a testa, pertanto, in capo ai debitori si ha **la piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento.**

D. ACCERTAMENTO SULL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI

Gli immobili sono pervenuti al debitore esecutato tramite il seguente atto:

- **la piena proprietà degli immobili, in ragione di 1/1, per atto di compravendita**, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania il 02.04.2005 ai nn°12530/22767, contro la sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED]

Dalla documentazione agli atti e da ulteriori accertamenti effettuati dall'esperto, **è stata verificata la continuità delle trascrizioni alla data del pignoramento.**

E. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA

Nella documentazione prodotta non sono state riscontrate mancanze.

F. ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE ALLA VENDITA

Come da Certificazione Notarile Ipotecaria del notaio Giulia Barbagallo, presente in fascicolo e aggiornata alla data del 26.06.2023, e come da **ispezione ipotecaria dell'immobile** (Cfr. All. 5) effettuata dallo scrivente

presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania in data **10.12.2023**, e riferite al periodo che va, rispettivamente, dal 01.10.1990 al 07.12.2023, sugli immobili gravano le formalità di seguito elencate.

- **Trascrizione del 22.05.2023**, Pubblico Ufficiale UNEP presso Corte d'Appello di Catania, repertorio n°4791, iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania il giorno 23.06.2023 al n°30824 del Registro Generale e al n°23247 del Registro Particolare. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI.

G. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E RISPONDEZA CON ATTO DI PIGNORAMENTO

L'immobile oggetto della perizia, come già evidenziato nel paragrafo *Identificazione esatta dei beni pignorati*, dalle visure e planimetrie catastali allegata (Cfr. All. 6 – All. 7) è individuato al N.C.E.U. del Comune di Catania:

IMMOB. 1	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
	Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Appartamento	-	70	139	5			A/5	4	5 vani	€ 116,20
Indirizzo	Via Pietro Novelli n.23, piano: S1									

L'immobile risulta di proprietà dei debitori esecutati per la quota di 1/2 a testa.

Dall'Atto di Pignoramento risulta pignorato il bene nella piena proprietà nell'intero dei debitori esecutati. Da visure storiche allegate, risulta che gli immobili sono, per l'intero, in proprietà dei debitori esecutati.

H. ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Considerato che trattasi di fabbricati, non è stato necessario acquisire o aggiornare il certificato di destinazione urbanistica.

I. CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Dalle indagini effettuate prima presso il Catasto e la Conservatoria dei RR. II. di Catania, poi presso l'Archivio Generale e l'Ufficio Tecnico del Comune di Catania, interfacciate con quanto emerso dal sopralluogo, facendo riferimento al paragrafo *Identificazione esatta dei beni pignorati*, si evince quanto segue:

1. l'edificio comprendente l'immobile pignorato **risulta essere stato edificato in data antecedente al 1967;**

2. non risultano modifiche sostanziali intervenute sull'immobile.

J. ISTANZA DI CONDONO

Per l'immobile in oggetto non si ravvisa la necessità di inoltrare alcuna istanza di condono.

K. VINCOLI LOCATIVI

In sede di sopralluogo si è constatato che l'immobile è occupato dai debitori esecutati.

L'edificio che ospita l'immobile è ubicato nella zona settentrionale del territorio del Comune di Catania, nel quartiere limitrofo alla zona denominata Canalicchio. Tale zona, è sufficientemente fornita di servizi primari e secondari.

All'edificio, con struttura mista, si accede dal civico 23 di via Pietro Novelli.

L'edificio è composto da cinque piani fuori terra ed uno seminterrato.

L'edificio, nel suo complesso, si presenta in discrete condizioni.

IMMOBILE 1 – Appartamento

Una volta entrati nell'edificio, bisogna varcare una porta in ferro, posizionata dietro la scala condominiale, per avere accesso alla scala esterna che conduce al cortile interno ubicato al primo piano seminterrato. Percorsa la suddetta scala si arriva al cortile interno che rende possibile l'accesso all'immobile.

L'appartamento, con accesso da Est, è formato da **due stanze, una cucina un soggiorno ed un bagno**. Dal portoncino d'ingresso si accede al soggiorno/ingresso che, a sua volta, consente di accedere alla cucina ed al bagno, entrambi ubicati a Nord, e ad un **corridoio** ubicato a Sud-Ovest.

Il corridoio, a sua volta, consente di accedere alle due stanze da letto, una ubicata ad Est e l'altra a Sud.

Il soggiorno, le stanze da letto ed il bagno sono dotati di finestre o portefinestre esposte ad Est e permettono l'affaccio sul cortile interno. La cucina, invece, è dotata di una finestra alta con esposizione Nord. Nella stanza da letto Sud è presente una finestra alta, temporaneamente tappata, che permetterebbe di prendere luce direttamente dalla via Pietro Novelli.

Nella parte Sud del cortile interno e sotto la scala di accesso allo stesso è presente una lavanderia.

Tutti gli infissi sono del tipo in alluminio con vetrocamera. Le finiture dei vari locali sono di qualità discreta.

Nell'immobile non vi è presenza di impianto di riscaldamento.

Nel complesso l'immobile si presenta in condizioni non ottimali.

M. DETERMINAZIONE DEL VALORE

La valutazione degli immobili viene effettuata adottando il procedimento "Sintetico – Comparativo Diretto", in base al valore di mercato, cioè in base al valore che si sarebbe potuto ottenere in una libera contrattazione per immobili aventi le stesse caratteristiche di quello in oggetto. Tale procedimento consiste nel comparare il bene oggetto di stima ad altri beni aventi simili caratteristiche sia intrinseche che estrinseche, che negli ultimi tempi sono stati oggetto di compravendita. Per i lotti in questione, i valori possono riferirsi a quelli di vendita praticati nell'ambito del Comune di Catania. Di volta in volta si valutano le eventuali maggiorazioni o deprezzamenti da applicare sulla base delle valutazioni oggettive che l'esperto ha rilevato in fase di studio.

Premesso che per il calcolo della *Superficie Commerciale (Sc)* si è fatto riferimento alle **norme UNI**, sono state considerate:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali e la superficie proporzionale degli accessori, calcolata con i seguenti criteri:
 - a) 100% delle superfici calpestabili;
 - b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);

c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali che non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b);

d) le superfici ponderate a uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii, verande e giardini per il computo delle quali devono essere utilizzati dei criteri di ponderazione pari a 0,25;

e) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Per quanto detto sopra le superfici degli immobili risultano essere le seguenti:

1) IMMOBILE 1

Sc = circa **80,00 m²**

Tra gli elementi di valutazione presi a base di riferimento, lo scrivente ha tenuto conto dei valori pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio – Anno 2023 Semestre 1". Considerato che, secondo quanto indicato sul sito [HTTP://WWW.AGENZIAENTRATE.GOV.IT/GEOPOI_OMI/INDEX.PHP](http://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php),

l'immobile oggetto di stima è individuato all'interno della **zona D5 microzona 18**, sono stati utilizzati come dati di partenza i valori di seguito riportati:

Codice zona: D5

Microzona: 18

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitaz. Economiche	Normale	650	900	L

Successivamente è stata svolta un'indagine di mercato con gli operatori del settore al fine di verificare l'attendibilità di tali valori e constatare la consistenza degli immobili simili insistenti nella stessa zona.

Alla fine dell'indagine, sono stati trovati immobili in vendita nella stessa zona ed è emerso che il valore medio di mercato è pari a circa **850,00 €/m² per**

appartamenti. Considerato che tale valore è riferito a immobili in stato conservativo normale, questo deve essere aggiornato in base ai coefficienti relativi alle caratteristiche proprie delle unità immobiliari in questione e del contesto in cui sono collocate. Tenendo conto delle caratteristiche *posizionali, funzionali, estetiche e sociali* della zona cittadina in questione, delle caratteristiche *funzionali, estetiche, sociali e di conservazione* dell'edificio di cui fa parte l'immobile, nonché delle caratteristiche *funzionali, estetiche, posizionali, dimensionali e di conservazione* dell'immobile oggetto di stima.

Pertanto, si ottengono i coefficienti correttivi riportati di seguito.

Il *coefficiente di zona* tiene conto della *posizione*, della *funzionalità* e delle *caratteristiche estetiche* della zona ove sorge l'edificio. In particolar modo nel caso in esame si è tenuto conto del fatto che la zona ove sorge l'immobile è sufficientemente di servizi primari e secondari, come per quasi tutti gli

immobili simili presi a riferimento.

Il *coefficiente dell'edificio* tiene conto, in particolare, delle caratteristiche *funzionali, estetiche e di conservazione* degli edifici che ospitano gli immobili oggetto di stima. In particolar modo nel caso in esame si è tenuto conto del fatto che l'edificio si presenta in discrete condizioni.

Il *coefficiente dell'alloggio* tiene conto, in particolare, delle caratteristiche *funzionali, estetiche e di conservazione* dell'immobile oggetto di stima. In particolar modo si è tenuto conto della qualità delle finiture, ma anche della manutenzione, oltre che delle esposizioni degli ambienti rispetto alla maggior parte di quelli presi a riferimento per la stima. Nello specifico, l'immobile di

cui trattasi, rispetto agli altri presi come riferimento, è l'unico ad essere ubicato sotto il livello stradale. Inoltre non è provvisto di impianto di riscaldamento e non gode di buone esposizioni.

Nella tabella seguente si riportano i valori dei coefficienti adottati.

Moltiplicando fra loro tali coefficienti si ottiene il **Coefficiente globale di svalutazione/rivalutazione dell'immobile**.

Immobile 1 – Appartamento	Valore assunto
a) Coefficiente complessivo di zona	1,00
b) Coefficiente complessivo dell'edificio	0,95
c) Coefficiente complessivo dell'immobile	0,90
Coefficiente Globale (a x b x c)	0,86

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di 850,00 €/m² per gli appartamenti, moltiplicando tale valore per i coefficienti correttivi appena ottenuti, si ottengono i valori unitari corretti per gli immobili oggetto di stima:

IMMOBILE 1 $850,00 \text{ €/m}^2 \times 0,86 = 731,00 \text{ €/m}^2$

Conoscendo le superfici commerciali degli immobili e i costi unitari corretti si ottengono i valori degli immobili:

IMM. 1 – Appartamento $80,0 \text{ m}^2 \times \text{€/m}^2 731,00 = \text{€ } 58.480,00$

che viene arrotondato a **€ 58.500,00 (diconsi euro cinquantottomilacinquecento/00)**.

Tenendo conto del fatto che gli immobili non sono esenti da vizi, si ritiene che il **valore di mercato debba essere ridotto nella misura di circa il 20% del valore precedentemente stimato**. Pertanto, il valore arrotondato diventa il seguente:

IMM. 1 (Appartamento) $0,80 \times \text{€ } 53.000,00 = \text{€ } 47.000,00$

N. METODOLOGIA DI VENDITA – LOTTI

Trattandosi di un unico immobile, si potrà procedere con la vendita in un unico lotto.

O. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E CATASTALE

Alla presente relazione si allega una completa documentazione fotografica del bene pignorato, le planimetrie e le visure catastali acquisite, i verbali di sopralluogo, le planimetrie redatte dallo scrivente e le ispezioni ipotecarie sull'immobile pignorato.

P. BENE INDIVISO

Poiché trattasi di immobile la cui proprietà spetta per l'intero ai debitori esecutati, non si prendono in considerazione problematiche relative alla suddivisione in quote.

Q. PIÙ BENI PIGNORATI IN QUOTA

Poiché trattasi di immobile la cui proprietà spetta per l'intero ai debitori esecutati, non si prendono in considerazione problematiche relative alla suddivisione in quote.

CONCLUSIONI

Con la presente perizia lo scrivente ha cercato di fornire al G.E., oltre la stima, tutti gli elementi necessari per la vendita del bene immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Segue scheda riepilogativa dell'immobile:

- 1) LOTTO 1 – Appartamento sito a Catania, in via Pietro Novelli n.23
piano primo seminterrato**

Dati catastali Foglio 70 Part. 139 Sub 5

Valore stimato € 58.5000,00

Valore ridotto per vizi € 47.000,00

Spese per abusi € 0,00

Valore definitivo arrotondato:

€ 43.000,00 (dicomi euro quarantasettemila/00)

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte e nei termini quanto richiesto nel mandato conferitogli, l'esperto rassegna la presente relazione, composta da n°21 pagine e dai seguenti allegati:

ALLEGATI

- All. 1. Convocazione sopralluogo
All. 2. Ricevuta Raccomandata inviata ai debitori
All. 3. Ricevuta PEC inviata al creditore procedente
All. 4. Verbale sopralluogo
All. 5. Ispezione ipotecaria dell'immobile
All. 6. Visura storica dell'immobile
All. 7. Planimetria catastale dell'immobile



All. 8. Estratto di mappa dell'immobile

All. 9. Planimetria stato di fatto dell'immobile

All. 10. Fotografie

All. 11. Dichiarazione di trasmissione perizia alle parti e relative ricevute di spedizione (Allegata solo all'originale depositata in Tribunale)

All. 12. Nota spese e specifica competenze tecniche (Allegata solo all'originale depositata in Tribunale)



Catania li 14/12/2023

L'Esperto stimatore

Dott. Ing. Alberto Marletta

