

DOTT. GEOM. ATTILIO CRISAFULLI

95128 Catania – Via G. D'Annunzio, 33
Part. I.V.A.: 06059050879

e-mail: studiocrisafulli1@virgilio.it
PEC: attilio.crisafulli@geopec.it

TRIBUNALE DI CATANIA
Sezione Sesta Civile
ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA

PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 389/2022

Giudice dell'Esecuzione: **dott.ssa Venera Fazio**

Esperto Stimatore: dott. geom. Attilio Crisafulli

TRIBUNALE DI CATANIA
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni Immobiliari

Proc. N. 389/2022

Giudice dell'Esecuzione: **dott.ssa Venera Fazio**Esperto Stimatore: **dott. geom. Attilio Crisafulli****RELAZIONE DI STIMA**

Indice:

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

1. **PREMESSA**

Con Ordinanza pronunciata in data **31/07/2025**, la S.V.I. nominava il sottoscritto **dott. geom. Attilio Crisafulli**, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Catania al n° 2468, nonché nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania al n° 1873, quale Esperto Stimatore nella **Procedura Esecutiva Immobiliare n. 389/2022** promossa da **AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** nei confronti di [REDACTED] e [REDACTED] il giorno **01/08/2025**, per mezzo di Posta Elettronica Certificata, il sottoscritto veniva invitato a prestare il giuramento di rito, che avveniva puntualmente il giorno **04/08/2025**; gli è stato conferito l'incarico e fissato il termine di giorni 120 dal giuramento per il deposito della consulenza (vedi allegato 1 – Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati).

2. **MANDATO**

a. **identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;

b. **verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

c. **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato o uno dei suoi danti causa ne abbiano acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa, verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

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

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

f. **accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

g. **provveda alla identificazione catastale dell'immobile**, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento

con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene 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 autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

j. **In caso di immobili abusivi**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

k. **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, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01**, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003 ,indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.

l. **In caso di immobili abusivi, 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 di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

m. **verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, gravanti sul bene 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;

n. **verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;

o. **verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

p. **accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione**, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

q. **accerti se i beni pignorati siano abitati dal debitore** (nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso) 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).

r. **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;

s. **determini il valore di mercato di ciascun immobile** procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);

t. **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;

u. **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;

v. **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;

w. **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;

x. **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 condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente 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.

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Sono state esperite le opportune indagini tecniche al fine di raccogliere tutti gli elementi utili per l'espletamento del mandato e sono stati acquisiti, presso i competenti uffici, i relativi documenti; veniva fissata la data di inizio delle operazioni peritali per il giorno 27/08/2025 comunicato a mezzo PEC al Creditore Procedente ed al Procuratore Costituito dei Debitori Esecutati sig. [REDACTED]

[REDACTED] giunto sui luoghi il giorno e l'ora stabiliti, il sottoscritto Esperto Stimatore ha avuto accesso all'immobile pignorato; dopo un'approfondita ricognizione dei luoghi è stato effettuato il rilievo dell'unità

immobiliare e sono state riprese fotografie esterne all'immobile e dei vari ambienti interni (vedi allegato n° 3 verbale di sopralluogo). Acquisito dunque ogni elemento necessario per l'espletamento del mandato, si è proceduto alla redazione della presente Relazione di Stima, rispondendo singolarmente a ciascun quesito formulato.

4. RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI FORMULATI IN ORDINANZA

a) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento consiste in:

- Abitazione di tipo economico -

- **ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO** sita nel territorio del Comune di Misterbianco (CT), piano primo, con ingresso dalla via Stella Alpina n. 14;
- **L'Abitazione** è censita in Catasto Fabbricati al foglio 9, part. 596 sub 3, via Stella Alpina n. 14, piano primo, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani catastali, superficie catastale totale mq 99, escluse aree scoperte mq 91, rendita € 222,08;
- **L'abitazione** è composta: da un soggiorno, una cucina, un bagno, due camere da letto, un disimpegno, una lavanderia e due balconi;
- **L'abitazione** nell'insieme confina: a Nord a Sud e ad Est con area comune, ad Ovest con proprietà di altra ditta e vano scala;
- I dati rilevati in sede di sopralluogo coincidono con quelli emergenti dai certificati in atti (vedi allegato n° 4, visure e planimetrie catastali).

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

- Da una verifica effettuata tra l'Atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione, si può affermare che i dati riportati sono corretti e che il pignoramento ha colpito la quota spettante ai **debitori esegutati** sig. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].
- Si precisa che **c'è corrispondenza** tra l'atto di pignoramento e la relativa nota.

c) VERIFICA DELLA PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE

Dalla Certificazione Notarile prodotta in atti, redatta dal **Notaio in Perugia dott. Niccolò Tiecco** e dall'atto di compravendita del 02/10/1996, Notaio in Randazzo (CT) dott. Marco Cannizzo, (vedi allegato n° 9, atto di compravendita) si evince che:

- L'immobile oggetto di pignoramento indicato al p.to a) della presente relazione, alla data della trascrizione del **Pignoramento Immobiliare**, 05/07/2022 ai nn. 29916/22642, era di proprietà dei **debitori esecutati** sig. [REDACTED]
[REDACTED]
- Ai coniugi [REDACTED] i diritti pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà, l'immobile riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Misterbianco (CT) al Foglio 9 particella 596 sub 3, di cui alla procedura, è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio in Randazzo (CT) Marco Cannizzo del 02/10/1996 repertorio n. 6067 racc. 2373, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Catania in data 05/07/2022 ai nn. 29916/22642 da potere dei coniugi [REDACTED]
[REDACTED] ciascuno per i propri diritti sull'immobile sito nel comune di Misterbianco (CT) di cui alla procedura.

d) PROVENIENZA E CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

Dalla Certificazione Notarile prodotta in atti, redatta dal **Notaio in Perugia dott. Niccolò Tiecco** e dall'atto di compravendita del 02/10/1996, Notaio in Randazzo (CT) dott. Marco Cannizzo, (vedi allegato n° 9, atto di compravendita) si evince che:

- L'immobile oggetto di pignoramento indicato al p.to a) della presente relazione, alla data della trascrizione del **Pignoramento Immobiliare**, 05/07/2022 ai nn. 29916/22642, era di proprietà dei **debitori esecutati** sig. [REDACTED]
[REDACTED]
- Ai coniugi [REDACTED] per i diritti pari a 1/2

ciascuno di piena proprietà, l'immobile riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Misterbianco (CT) al Foglio 9 particella 596 sub 3, di cui alla procedura, è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio in Randazzo (CT) Marco Cannizzo del 02/10/1996 repertorio n. 6067 racc. 2373, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Catania in data 05/07/2022 ai nn. 29916/22642 da potere dei coniugi [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], ciascuno per i propri diritti sull'immobile sito nel comune di Misterbianco (CT) di cui alla procedura.

- **la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento è quindi verificata.**

e) INCOMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione prodotta risulta completa.

f) TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE

Dalla Certificazione Notarile prodotta in atti, redatta dal **Notaio in Perugia dott. Niccolò Tiecco**, si evince che sul bene pignorato gravano le seguenti formalità che dovranno essere cancellate con il Decreto di Trasferimento:

- **Ipoteca Volontaria** n. 16858 del 18/11/2004 a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA-S.P.A. con sede in Siena, (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede) e contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]; per Euro 160.000,00 di cui Euro 80.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Grassi Fabrizio, Notaio in Trecastagni, in data 17/11/2004 rep.96207/29133.
- **Ipoteca volontaria** n. 4673 del 16/03/2007 a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena, (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede) e contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]; per Euro 270.000,00 di cui Euro 135.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Corsaro Daniela, Notaio in Belpasso, in data 15/03/2007 rep.51660/12879.

- **Ipoteca volontaria** n. 490 del 18/01/2008 favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena, (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede) e contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]; per Euro 60.000,00 di cui Euro 30.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Corsaro Daniela, Notaio in Belpasso, in data 17/01/2008 rep.52499/13564.
- **Pignoramento Immobiliare** n. 22642 del 05/07/2022 a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede in Napoli, (domicilio ipotecario eletto: SOVIME SRL PER AMCO SPA VIA PIGNA N. 104 80128 NAPOLI) contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], Pubblico Ufficiale: Uff. Giud. Unep Presso Corte D'appello di Catania, in data 04/06/2022 rep.5932.

g) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

- Abitazione di tipo economico -

- **ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO** censita in Catasto Fabbricati del Comune di Misterbianco (CT) al foglio 9, part. 596 sub 3, via Stella Alpina n. 14, piano primo, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani catastali, superficie catastale totale mq 99, escluse aree scoperte mq 91, rendita € 222,08;
- Durante il sopralluogo, il sottoscritto ha accertato delle differenze rispetto alla planimetria catastale: è stata rilevata la realizzazione di una **finestra** al posto di una **porta-finestra**, nella camera da letto (2), sul prospetto Nord e la **realizzazione di una veranda** sul balcone (2) lato Nord (vedi allegato n° 7). Inoltre, si dovrà disimpegnare la lavanderia dalla cucina, come prescritto in calce alla Concessione Edilizia in Sanatoria.
- La **Planimetria Catastale** dovrà essere aggiornata.

h) ACQUISIZIONE DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato è ubicato nel territorio del

Comune di Misterbianco (CT) in sottozona "B3" (ambiti urbani periferici di recente formazione) del P.R.G. (vedi allegato n° 5). Nel caso in esame, il certificato di destinazione urbanistica non è necessario; non si tratta infatti di terreno ma di immobile di tipo residenziale.

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

Da indagini effettuate presso l'Ufficio Urbanistica e l'Archivio del Comune di Misterbianco (CT), il sottoscritto ha potuto accertare, **per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento**, quanto segue:

- **L'abitazione risulta assistita da Concessione Edilizia in Sanatoria n. 315 del 27/10/1998 (vedi allegato n° 5):**
 - le piante rappresentate nelle tavole allegate al Progetto Approvato risultano conformi alla planimetria catastale dell'abitazione, (vedi allegato n° 4); dal rilievo dello stato dei luoghi (vedi allegato n° 7) è stata rilevata la **realizzazione di una veranda sul balcone (2) lato Nord** e la realizzazione di una finestra al posto di una porta-finestra, sul prospetto Nord, in difformità sia rispetto al progetto approvato che alla planimetria catastale.
 - la **modifica del prospetto** risulta sanabile ai sensi dell'art. 10 della L.R. 16/2016, pagando una sanzione pecuniaria pari a € 516,00;
- Quindi le spese per la regolarizzazione risultano:

- Sanzione pecuniaria	€ 516,00;
- Relazione di un professionista abilitato	€ 984,00;
Per un totale di	€ 1.500,00

- urbanisticamente **la veranda** si potrà regolarizzare ai sensi dell'art. 20 della L.R. n.4 del 16.04.2003; l'onere da pagare è pari a 25,00 € per ogni metro quadro di superficie sottoposta a chiusura con struttura precaria, oltre alle spese per la parcella di un professionista abilitato; quindi, le spese per la regolarizzazione risultano:
- | | |
|---|-------------------|
| - 25,00 €/mq x mq 2,97 (di superficie chiusa) = | € 74,25; |
| - Relazione di un professionista abilitato | <u>€ 925,75;</u> |
| Per un totale di | € 1.000,00 |
- In calce alla Concessione Edilizia in Sanatoria (**n. 315 del 27/10/1998**) (vedi

allegato n° 5) alla voce **PRESCRIZIONI PARTICOLARI** si impone di “disimpegnare la lavanderia dalla cucina”, cosa che non è stata realizzata; la realizzazione del disimpegno si può quantizzare, **a corpo, in € 1.500,00.**

j) POSSIBILITA' DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36, DPR 380/2001

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento non si trova nelle condizioni previste dai suddetti articoli.

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

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento non si trova nelle condizioni previste dai suddetti articoli.

l) ONERI ECONOMICI PER LA DEMOLIZIONE IN CASO DI IMMOBILI ABUSIVI NON SANABILI

Per le unità immobiliari oggetto di pignoramento non risultano emesse ordinanze di demolizione.

m) FORMALITA', VINCOLI E ONERI, DI NATURA CONDOMINIALE

Dalla Certificazione Notarile prodotta in atti, redatta dal **Notaio in Perugia dott. Niccolò Tiecco** e dall'atto di compravendita del 02/10/1996, Notaio in Randazzo (CT) dott. Marco Cannizzo, (vedi allegato n° 9, atto di compravendita) non si evince alcun vincolo.

n) FORMALITA', VINCOLI E ONERI, DI NATURA CONDOMINIALE

Dalla Certificazione Notarile prodotta in atti, redatta dal **Notaio in Perugia dott. Niccolò Tiecco** e dall'atto di compravendita del 02/10/1996, Notaio in Randazzo (CT) dott. Marco Cannizzo, (vedi allegato n° 9, atto di compravendita) non si evince alcun vincolo.

o) CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Gli immobili pignorati non risultano gravati da censo, livello, uso civico o eventuale affrancazione, in quanto il diritto di proprietà degli esecutati non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà, come si evince anche dalla Certificazione Notarile prodotta in atti, redatta dal **Notaio in Perugia dott. Niccolò Tiecco** e dall'atto di compravendita del 02/10/1996, Notaio in Randazzo (CT) dott. Marco Cannizzo (vedi all. n° 9).

p) SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE

- Come dichiaratomi dagli esecutati, il Condominio non è stato “costituito ufficialmente” e non è stato nominato l’“Amministratore di Condominio” in quanto i condomini sono solo quattro;
- Mi è stato riferito che le spese fisse “Condominiali” ammontano a circa € 300,00 annue.

q) STATO D'OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Durante il sopralluogo effettuato i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] hanno dichiarato che il bene pignorato risulta attualmente occupato e abitato da loro e dalla loro famiglia (vedi all. n° 3).

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

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

- Abitazione di tipo economico -

- **ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO** sita nel territorio del Comune di Misterbianco (CT), piano primo, con ingresso dalla via Stella Alpina n. 14;
- **L'Abitazione** è censita in Catasto Fabbricati al foglio 9, part. 596 sub 3, via Stella Alpina n. 14, piano primo, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani catastali, superficie catastale totale mq 99, escluse aree scoperte mq 91, rendita € 222,08;
- **L'abitazione** è composta: da un soggiorno, una cucina, un bagno, due camere da letto, un disimpegno, una lavanderia e due balconi;
L'abitazione nell'insieme confina: a Nord a Sud e ad Est con area comune, ad Ovest con proprietà di altra ditta e vano scala;
- L'abitazione pignorata fa parte di un **fabbricato** (vedi foto n° 1 allegato n°8) realizzato con strutture in cemento armato; è composto da n° 2 elevazioni fuori terra ed una piccola interrata; l'accesso principale al fabbricato avviene dalla via Stella Alpina al civico 14 (vedi foto n° 2 allegato n°8);
- Dall'area comune un portoncino in metallo e vetri (vedi foto n° 3 allegato n°8) consente l'accesso all'androne condominiale (vedi foto n° 4 allegato n°8);
- nelle vicinanze sono presenti negozi, scuole ed altri servizi in quanto è ubicata nella periferia del Comune di Misterbianco (CT), contrada Poggio del Lupo, quasi al confine con il Comune di Catania;
- i **prospetti** esterni si presentano in uno stato di conservazione e manutenzione **discreto**;
- All'**abitazione** oggetto di esecuzione immobiliare si accede dal pianerottolo condominiale posto al piano primo (vedi foto n° 5 allegato n°8);
- Dalla porta d'ingresso si accede direttamente ad un **disimpegno** di mq 7,30 (vedi foto n° 6 allegato n°8) che serve i rimanenti ambienti dell'abitazione;
- un **soggiorno** di mq 18,95 (vedi foto n° 7 e 8 allegato n°8), aero-illuminato da una porta-finestra che si affaccia sul **balcone (1)** di mq 19,72 (vedi foto n° 19 e 20 allegato n°8);
- la **camera da letto (1)** di mq 16,80 (vedi foto n° 9 e 10 allegato n°8), aero-illuminata da una porta-finestra che si affaccia sul **balcone (1)** di mq 19,72 (vedi foto n° 19 e 20 allegato n°8);

- un **bagno** di mq 5,90 (vedi foto n° 11 e 12 allegato n°8), aero-illuminato da una finestra che si affaccia sul **balcone (1)** di mq 19,72 (vedi foto n° 19 e 20 allegato n°8);
- la **cucina** di mq 13,39 (vedi foto n° 13 e 14 allegato n°8), aero-illuminata da una porta-finestra che si affaccia sul **balcone (2)** di mq 7,65 (vedi foto n° 21 e 22 allegato n°8);
- una **lavanderia** di mq 3,78 (vedi foto n° 15 e 16 allegato n°8), con accesso diretto dalla cucina, aero-illuminata da una porta-finestra che si affaccia sul **balcone (1)** di mq 19,72 (vedi foto n° 19 e 20 allegato n°8);
- la **camera da letto (2)** di mq 12,58 (vedi foto n° 17 e 18 allegato n°8) aero-illuminata da una finestra che si affaccia sul **balcone (2)** di mq 7,65 (vedi foto n° 21 e 22 allegato n°8);
- sul **balcone (2)** di mq 7,65 è stata realizzata una piccola **veranda** di mq 2,97 in alluminio anodizzato preverniciato e vetri.

Materiali:

- **pavimenti** realizzati con piastrelle in **monocottura** o **gres porcellanato** in tutta l'abitazione;
- **le pareti** sono tinteggiate; nella **cucina** nel **bagno** e nella **lavanderia** le pareti sono in parte rivestite con maioliche;
- i **soffitti** sono intonacati e tinteggiati;
- l'**impianto elettrico** è sottotraccia;
- l'**impianto idraulico** è di tipo incassato;
- l'**acqua calda** sanitaria è generata da uno scaldabagno a gas;
- **le porte interne** sono in legno;
- **gli infissi esterni** sono in alluminio anodizzato e vetri;
- il gas viene erogato da un **serbatoio di GPL** installato fuori terra nell'area comune;
- è presente l'**impianto di riscaldamento**, alimentato a gas, con termosifoni;
- sono presenti alcuni **climatizzatori**;
- sono presenti alcune **tracce di umidità** sui soffitti;
- il fabbricato non è dotato di **ascensore**;

- Complessivamente le **condizioni manutentive** dell'unità immobiliare risultano **discrete**.
- **L'altezza utile interna** è di m 3,00;
- La **superficie utile** è di circa mq 78,70, quella **lorda** è di circa mq 92,00, quella dei **balconi** è di circa mq 27,37, quella della **veranda** è di circa mq 2,97;

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		
Coeff.	DESCRIZIONE	mq
1,00	Superficie Lorda	92,00
0,30	Superficie Balconi mq 27,37	
0,10	mq $(25,00 \times 0,30) + (27,37 - 25,00) \times 0,10$	7,74
0,50	Superficie Veranda mq 2,97 x 0,50	1,49
	TOTALE	101,23

La **Superficie Commerciale** si arrotonda in **mq 101,00**.

s) VALORE DEGLI IMMOBILI

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

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Stima basata sul confronto con altre unità immobiliari paragonabili a quelle in esame, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche valutate sia in senso positivo che negativo. Un supporto per il calcolo del valore di mercato degli immobili è stato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio di Catania, con i valori del periodo corrispondente al secondo semestre dell'anno 2024. I valori dell'OMI sono della zona suburbana E1 del Comune di Misterbianco (CT) (*vedi allegato n°6*); inoltre, gli immobili sono stati valutati in base ai valori medi, rilevati mediante indagine di mercato, ottenuti da operatori economici del settore edilizio, da agenzie immobiliari nella zona e da annunci immobiliari online. La banca dati delle quotazioni immobiliari riporta, per la zona suburbana E1 del Comune di Misterbianco (CT) un valore di mercato oscillante tra 480 – 720 €/mq di superficie lorda per **abitazioni di tipo economico** in **stato**

conservativo normale;

Viste le condizioni dell'immobile, dato che trattasi di abitazione di tipo economico, si ritiene equo assegnare il seguente valore per metro quadrato di Superficie Commerciale:

- **Abitazione di tipo economico** **€ 700,00/mq;**

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

Pertanto, dalla stima così condotta si determina il seguente valore di mercato:

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO**V (valore bene pignorato):**

Superficie Commerciale x prezzo medio unitario di mercato =
mq 101,00 x 700,00 €/mq = **€ 70.700,00**

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

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

Le operazioni di stima sono le seguenti:

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

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

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

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

L'affitto medio per uso Abitazione di unità immobiliari simili, rilevato nella zona, è di circa €/mq 3,80 mensili che corrispondono ad un affitto mensile di €/mq 3,80 x mq 101,00 = **€ 383,80** mensili da cui scaturisce un reddito annuo lordo: € 383,80 x 12 mesi = **€ 4.605,60**. Stimando complessivamente nel **30%** le **spese annue** relative alle quote di manutenzione, assicurazione, ammortamento, spese relative ai servizi condominiali, imposte, amministrazione, detrazioni per sfitto ed inesigibilità e che il tasso di capitalizzazione assunto vale il **4,00%** si ottiene:

– Reddito annuo lordo	$R = € 383,80 \times 12 =$	€	4.605,60
– Spese medie annue	$S = 30\% \times R =$	€	1.381,68
– Reddito annuo netto	$R_n = R - S =$	€	3.223,92
– Tasso di capitalizzazione	$r = 0,040$		
– Valore di mercato	$V = (R - S) / r =$	€	80.598,00

Risultando i valori determinati con i due metodi di stima adottati congruenti tra loro, il valore dell'immobile, che lo scrivente ritiene più attendibile è:

$$V = € \quad \mathbf{75.000,00}$$

Il valore finale dell'immobile verrà calcolato decurtando le spese necessarie a regolarizzare le opere realizzate in difformità rispetto alle tavole allegate alla Concessione Edilizia in Sanatoria.

VALORE CALCOLATO DELL'UNITA' IMMOBILIARE: € **75.000,00**

SPESE:

- Costi per regolarizzare la modifica del prospetto	- €	1.500,00
- Costi per la Costi per la regolarizzazione della veranda	- €	1.000,00
- Costi per "disimpegnare la lavanderia dalla cucina"	- €	1.500,00

VALORE FINALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE € **71.000,00**

(Euro settantunomila/00)

t) RIDUZIONE DEL PREZZO DI MERCATO

Applicando una **riduzione del prezzo di mercato**, per l'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti, nella misura del **15%** si ha:

- **ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO:** € 71.000,00 x 0,85= € **60.350,00**

Che si arrotonda in € **60.000,00 (€ sessantamila/00)**

u) LOTTI E PIANI DI VENDITA**LOTTO UNICO****- Abitazione di tipo economico -**

- **ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO** sita nel territorio del Comune di Misterbianco (CT), piano primo, con ingresso dalla via Stella Alpina n. 14;
- **L'Abitazione** è censita in Catasto Fabbricati al foglio 9, part. 596 sub 3, via Stella Alpina n. 14, piano primo, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani catastali, superficie catastale totale mq 99, escluse aree scoperte mq 91, rendita € 222,08;
- **L'abitazione** è composta: da un soggiorno, una cucina, un bagno, due camere da letto, un disimpegno, una lavanderia e due balconi;
- **L'abitazione** nell'insieme confina: a Nord a Sud e ad Est con area comune, ad Ovest con proprietà di altra ditta e vano scala;
- La **superficie utile** è di circa mq 78,70, quella **lorda** è di circa mq 92,00, quella dei **balconi** è di circa mq 27,37, quella della **veranda** è di circa mq 2,97; la **superficie commerciale** è risultata pari a mq 101,00.

VALORE DI MERCATO € 71.000,00 (€ settantunomila/00)

VALORE RIDOTTO € 60.000,00 (€ sessantamila/00)

v) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE

La richiesta documentazione fotografica, interna ed esterna dei beni pignorati è costituita dall'allegato n° 8; la planimetria catastale dell'abitazione è inclusa nell'allegato n° 4.

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

Nel caso in esame non si tratta di beni indivisi.

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

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

5. CONCLUSIONI

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

Catania, 04/11/2025

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

6. ALLEGATI:

- Decreto di nomina dell'Esperto per la Stima dei Beni Pignorati; allegato n° 1
- Avvisi di sopralluogo; allegato n° 2
- Verbale di Sopralluogo; allegato n° 3
- Visure, planimetrie catastali, estratti di mappa; allegato n° 4
- Documentaz. Urbanistica, Stralcio di P.R.G e norme di attuazione; allegato n° 5
- Immagini satellitari per l'inquadramento territoriale, Interrogazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare; allegato n° 6
- Planimetrie del rilievo dello stato dei luoghi; allegato n° 7
- Documentazione fotografica; allegato n° 8
- Copia dell'Atto di Compravendita; allegato n° 9
- Ricevute spese sostenute allegato n° 10
- Attestazioni di consegna della relazione ai Debitori Esecutati e al Creditore Procedente; allegato n° 11
- Distinta delle Competenze; allegato n° 12