

STUDIO DI ARCHITETTURA

DOTT. ARCH. SEBASTIANO CARMELO BONGIOVANNI

E-MAIL sebastianobongiovanni@alice.it

PEC sebastianocarmelo.bongiovanni@archiworldpec.it

Tel./Fax 095 432240

VIA NAPOLI N° 72 – 95127 CATANIA

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE SESTA CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

(D.SSA CRISTIANA DELFA – CAUSA N° 582-2023 R.G.E.)

CONSULENZA ESTIMATIVA

GIUDIZIARIA

PROCEDENTE:

MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

DEBITORE ESECUTATO:

[REDACTED]

Catania li 18-02-2025

Il Consulente del Giudice

Dott. Arch. Sebastiano Carmelo BONGIOVANNI



Ill.mo Sig. G.E. d.ssa Cristiana DELFA – causa n° 582/2023 R.G.E

Al fine di una più chiara consultazione della relazione tecnica, si ritiene opportuno articularla nei seguenti capitoli:

- A) PREMESSA B) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI
C) RISPOSTE AL MANDATO D) SCHEDA RIEPILOGATIVA E) CON
CLUSIONI.**

A) PREMESSA.

Con Decreto del 10-11-2021 ricevuto attraverso P.E.C. del 10-11-2024 la S.V.I., nominava il sottoscritto dott. Arch. Sebastiano Carmelo Bongiovanni, con studio in Catania in via Napoli n° 72, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catania col numero 901, Esperto per la stima dei beni pignorati, e nell'assegnare il termine di giorni 90 dal giuramento (20-11-2024) All. 01, mentre per il prosieguo della causa rinviava all'udienza del 01-07-2025 ore 7.00. Causa promossa da: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. c/o [REDACTED]

B) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

L'esperto, prima di fissare il giorno del sopralluogo ha cercato di mettersi in contatto telefonicamente con il debitore al fine di renderlo informato sulla procedura esecutiva e successiva vendita riguardante i propri immobili. Il suddetto contatto ha avuto esito negativo. Successivamente, con P.E.C. del 02-12-2024 fissava il sopralluogo per il giorno 18-12-2024, ore 9,30, senza successo. Ancora con P.E.C. del del 23-12-2024 ed raccomandate con A/R inviate sia presso l'immobile in questione che presso l'attuale residenza (All. n 03) ove si allegavano copia delle raccomandazioni per il debitore, si fissava sopralluogo per



il giorno 10-01-2025. Nessuno era presente sui luoghi. Ancora una volta veniva fissato sopralluogo per il giorno 30-01-2025 e comunicato alle parti con P.E.C. del 15-01-2025 e raccomandate con A/R. Sui luoghi nessuno era presente. Infine, il sottoscritto dopo avere contattato telefonicamente prima l'avvocato Rosaria De Geronimo, la quale dichiarava di non essere costituita in giudizio, bensì l'avvocato Giuseppe Cannavò che rappresentava la signora [REDACTED] Il consulente dopo avere contattato telefonicamente l'avvocato Cannavò, concordava un ulteriore sopralluogo per il giorno 12-02-2025 alle ore 9,30 presso i luoghi in questione.

Il giorno 12-02-2025 alle ore 9,30, il sottoscritto recatosi presso l'immobile insieme al custode giudiziario Dott. Antonino Di Mauro, ha dato inizio alle operazioni peritale.

Sui luoghi era presente la signora [REDACTED]

Il consulente ha eseguito dei rilievi metrici dell'appartamento e del garage ed effettuato una documentazione fotografica.

La signora [REDACTED] dichiara al sottoscritto che:

l'immobile è affidato alle figlie minori e quindi abitato dalle stesse e dalla signora [REDACTED]

C) RISPOSTE AL MANDATO.

a. *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze...*

I beni pignorati al debitore sono costituiti da:

1) **Appartamento** – Ubicato in via Stesicoro n° 10, scala A, piano terzo –

Misterbianco (CT) (foto n 01).

Dati Catastali: Catasto Fabbricati Comune di Misterbianco (CT), Foglio 9,

particella 1181, sub 8, catg. A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, Rendita
€ 469,98.

*Confina: a nord con giardino condominiale, ad est con il corpo scala, a sud
con area condominiale ed a ovest con alloggio contiguo (All. nn 04-05).*

2) **Garage** – Ubicato in via Stesicoro n° 10, scala A, piano S1 Misterbianco (CT)
(foto n 01).

Dati Catastali: Catasto Fabbricati Comune di Misterbianco (CT), Foglio 9,
particella 1181, sub 13, catg. C/6, classe 5, consistenza 20 mq, Rendita
€ 49,58.

*Confina: a nord con corsia condominiale, ad est con corsia condominiale, a
sud con area garage contiguo ed a ovest con area condominiale (All. 06-07).*

I dati catastali, gli atti prodotti ed i confini emergenti a seguito di sopralluogo,
sono conformi per i due immobili (appartamento e garage).

**b. verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella
nota...**

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, sono corretti.
E' stato accertato che il pignoramento ha colpito la quota spettante al debitore ed
c'è corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota.

c. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone...

Il beni (Appartamento e garage) in capo al debitore risulta di proprietà per 1/1.

Il debitore, signor [REDACTED] nato a [REDACTED]
[REDACTED] ed residente a [REDACTED]

[REDACTED] (All. n 03) risulta in regime di separazione dei beni (All. n 08).

**d. accerti l'esatta provenienza de/i bene/i, verificando la continuità delle
trascrizioni nel ventennio...**

il bene proviene al signor [REDACTED] per atto di

assegnazione di alloggio in proprietà esclusiva della

del 25-07-2012 redatto dal Notaio D.ssa Maria Grazia

Tomasello (All. n 08).

e. segnalati tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere...

La documentazione prodotta risulta completa ai fini degli accertamenti;

f. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli,...

Soggetto ispezionato: il

• **Annotazione a iscrizione del 13-10-2011** (All. n 09)

Sezione A – Generalità

Registro generale n. 50045 – Registro particolare n. 6683

Descrizione: Atto notarile pubblico del 20-09-2011, rogato a Catania dal
Notaio Tomasello Maria Grazia, numero di repertorio 26243/8827.

Ipoteca.

Importo totale € 163.975,06 – Durata 20 anni.

Sezione B – Immobili.

Unità negoziale n. 1

Immobile sito a Misterbianco – CT

Catasto fabbricati: A2 Abitazione di tipo civile, Foglio n. 9, particella
n. 1181, sub. n. 7;

Catasto fabbricati: - C6 Garage, Foglio n. 9, particella 1181, sub. n.14.

Sezione C – Soggetti

A favore di: Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.

Sede Siena - C.F. 00884060526.

Contro:

Sede Catania –

Sezione B – Immobili.

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 - sito a Misterbianco – CT

Catasto Terreni: Foglio n. 9, particella n 893, consistenza 6 are, 7 centiare.

Via Poggio Lupo Zona C2 Belsito.

Identificativo immobile nella formalità precedente:

Catasto Terreni: Foglio n. 9, particella n 154/N.

Immobile n. 2 - sito a Misterbianco – CT

Catasto Terreni: Foglio n. 9, particella n 894,

consistenza 16 are e 1 centiare.

Via Poggio Lupo Zona C2 Belsito.

Identificativo immobile nella formalità precedente:

Catasto Terreni: Foglio n. 9, particella n 154/O.

- **Nota di iscrizione del 25-01-2022** (All. n 12)

Sezione A – Generalità

Registro generale n. 2802 – Registro particolare n. 271

Descrizione: Atto Notarile Pubblico del 08-02-2002, rogato a Catania dal

Notaio Tomasello Maria Grazia, numero di repertorio 20912.

Ipoteca in rinnovazione, derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 15-02-2002, repertorio n 693.

Sezione B – Immobili.

Unità negoziale n. 1

Immobile n 1 sito a Misterbianco – CT

Catasto fabbricati: A2 Abitazione di tipo civile, Foglio n. 9, particella

n. 1181, sub. n. 7;

Identificativo nelle formalità precedenti:

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Immobile n. 1 - sito a Misterbianco – CT

Catasto Terreni: Foglio n. 9, particella n 893

Immobile n. 1 - sito a Misterbianco – CT

Catasto Terreni: Foglio n. 8, particella n 894.

Immobile n. 2 sito a Misterbianco – CT

Catasto fabbricati: - C6 Garage, Foglio n. 9, particella 1181, sub. n.14;

Identificativo nelle formalità precedenti:

Immobile n. 2 - sito a Misterbianco – CT

Catasto Terreni: Foglio n. 9, particella n 893

Immobile n. 2 - sito a Misterbianco – CT

Catasto Terreni: Foglio n. 9, particella n 894.

Sezione C – Soggetti

A favore:

Soggetto n 1

A favore di: Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.

Sede Siena - C.F. 00884060526.

Contro:

Soggetto n 2

[REDACTED]

[REDACTED] per la quota 1/1 + 11.

- **Trascrizione del 17-10-2023** (All. n 13).

Sezione A – Generalità

Registro generale n. 50254 – Registro particolare n. 37542

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili del 17-10-2023.

Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Catania

numero di repertorio 8514.



Atto esecutivo cautelare

Sezione B – Immobili.

Unità negoziale n. 1

Immobile n 1 sito a Misterbianco – CT

Catasto fabbricati: A2 Abitazione di tipo civile, Foglio n. 9, particella
n. 1181, sub. n. 7;

Immobile n 2 sito a Misterbianco – CT

Catasto fabbricati: - C6 Garage, Foglio n. 9, particella 1181, sub. n.14.

Sezione C – Soggetti

A favore di: Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.

C.F. 00884060526, per la quota 1/1.

Contro

C.F. [REDACTED] per la quota 1/1.

g. provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento...

APPARTAMENTO - l'immobile è identificato all'Agenzia del Territorio,
Catasto fabbricati Comune di Misterbianco (CT) al, foglio n° 9, particella n°
1181 sub 8, catg. A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, Rendita 469,98 €.

I dati sopra descritti sono corrispondenti ai dati riportati nell'atto di
pignoramento.

GARAGE - l'immobile è identificato all'Agenzia del Territorio, Catasto
fabbricati Comune di Misterbianco (CT) al, foglio n° 9, particella n° 1181 sub 13,
catg. C/6, classe 5, consistenza 20 mq, Rendita 49,58 €.

I dati sopra descritti sono corrispondenti ai dati riportati nell'atto di
pignoramento.

**h. indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione
urbanistica,...**

la destinazione urbanistica prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente (P.R.G), ricade in parte in zona B4 – Edilizia Residenziale Pubblica di completamento “Belsito” (All. n 14).

- i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme urbanistico-edilizia, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile,...**

l'immobile è stato realizzato con regolare concessione edilizia n° 4089 del 06-11-2000 (All. n 15).

- j. in caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria...**

Gli immobili (appartamento e garage) non sono abusivi (All. n 15).

- k. verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario...**

l'immobile non è oggetto di istanza di condono.

- l. in caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria...**

il fabbricato non risulta abusivo; quindi non esistono ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera di Enti Pubblici territoriali.

- m. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravante, sul bene che resteranno a carico dell'acquirente,...**

Le formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente sono:

- Cancellazioni pregiudizievoli;
- Imposte catastali e di registro dovute al decreto di trasferimento;
- Onorario del professionista delegato.
- Oneri: tributari pari ad € 3.324,76 Tari ed condominiali pari ad € 2.446,39

(All. nn 16-17)

Non risultano vincoli, né sull'attitudine edificatoria e nemmeno connessi al carattere storico-artistico;

- n. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque...**

Le formalità da cancellare sono:

- *Annotazione a iscrizione del 13-10-2011* (All. n 09)

Sezione A – Generalità

Registro generale n. 50045 – Registro particolare n. 6683

Descrizione: Atto notarile pubblico del 20-09-2011, rogato a Catania dal
Notaio Tomasello Maria Grazia, numero di repertorio 26243/8827.

Ipoteca.

Importo totale € 163.975,06 – Durata 20 anni.

Sezione B – Immobili.

Unità negoziale n. 1

Immobile sito a Misterbianco – CT

Catasto fabbricati: A2 Abitazione di tipo civile, Foglio n. 9, particella
n. 1181, sub. n. 7;

Catasto fabbricati: - C6 Garage, Foglio n. 9, particella 1181, sub. n.14.

Sezione C – Soggetti

A favore di: Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.

Sede Siena - C.F. 00884060526.

Contro [REDACTED] A R.L.

Sede [REDACTED]

Nota di trascrizione del 26-07-2012 (All. n 10)

Sezione A – Generalità

Registro generale n. 38007 – Registro particolare n. 30864

Descrizione: Scrittura privata con sottoscrizioni autenticata
del 10-07-2012.

Pubblico ufficiale: Notaio Tomasello Maria Grazia, numero di
repertorio 26661/9136.

Atto tra vivi – Assegnazione a socio di cooperativa edilizia.

Sezione B – Immobili.

Unità negoziale n. 1

Immobile n 1 sito a Misterbianco – CT

Catasto fabbricati: A2 Abitazione di tipo civile, Foglio n. 9, particella
n. 1181, sub. n. 7;

Immobile n 2 sito a Misterbianco – CT

Catasto fabbricati: - C6 Garage, Foglio n. 9, particella 1181, sub. n.14.

Sezione C – Soggetti

A favore di [REDACTED]
[REDACTED], per la quota 1/1.

Contro [REDACTED]

Sede [REDACTED] per la quota 1/1.

- **Nota di iscrizione del 15-02-2002** (All. n 11)

Sezione A – Generalità

Registro generale n. 5773 – Registro particolare n. 693

Descrizione: Atto Notarile Pubblico del 08-02-2002, numero
di repertorio 20912.

Notaio: Tomasello Maria Grazia – Sede Catania

Sezione B – Immobili.

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 - sito a Misterbianco – CT

Catasto Terreni: Foglio n. 9, particella n 893, consistenza 6 are, 7 centiare.

Via Poggio Lupo Zona C2 Belsito.

Identificativo immobile nella formalità precedente:

Catasto Terreni: Foglio n. 9, particella n 154/N.

Immobile n. 2 - sito a Misterbianco – CT

Catasto Terreni: Foglio n. 9, particella n 894,

consistenza 16 are e 1 centiare.

Via Poggio Lupo Zona C2 Belsito.

Identificativo immobile nella formalità precedente:

Catasto Terreni: Foglio n. 9, particella n 154/O.

• **Nota di iscrizione del 25-01-2022** (All. n 12)

Sezione A – Generalità

Registro generale n. 2802 – Registro particolare n. 271

Descrizione: Atto Notarile Pubblico del 08-02-2002, rogato a Catania dal
Notaio Tomasello Maria Grazia, numero di repertorio 20912.

Ipoteca in rinnovazione, derivante da Ipoteca volontaria per concessione a
garanzia di mutuo del 15-02-2002, repertorio n 693.

Sezione B – Immobili.

Unità negoziale n. 1

Immobile n 1 sito a Misterbianco – CT

Catasto fabbricati: A2 Abitazione di tipo civile, Foglio n. 9, particella
n. 1181, sub. n. 7;

Identificativo nelle formalità precedenti:

Immobile n. 1 - sito a Misterbianco – CT

Catasto Terreni: Foglio n. 9, particella n 893

Immobile n. 1 - sito a Misterbianco – CT

Catasto Terreni: Foglio n. 8, particella n 894.

Immobile n 2 sito a Misterbianco – CT

Catasto fabbricati: - C6 Garage, Foglio n. 9, particella 1181, sub. n.14;

Identificativo nelle formalità precedenti:

Immobile n. 2 - sito a Misterbianco – CT

Catasto Terreni: Foglio n. 9, particella n 893

Immobile n. 2 - sito a Misterbianco – CT

Catasto Terreni: Foglio n. 9, particella n 894.

Sezione C – Soggetti

A favore:

Soggetto n 1

A favore di: Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.

Sede Siena - C.F. 00884060526.

Contro:

Soggetto n 2

C.F. [REDACTED] per la quota 1/1 + 11.

- **Trascrizione del 17-10-2023 (All. n 13).**

Sezione A – Generalità

Registro generale n. 50254 – Registro particolare n. 37542

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili del 17-10-2023.

Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Catania

numero di repertorio 8514.

Atto esecutivo cautelare

Sezione B – Immobili.

Unità negoziale n. 1

Immobile n 1 sito a Misterbianco – CT

Catasto fabbricati: A2 Abitazione di tipo civile, Foglio n. 9, particella

n. 1181, sub. n. 7;

Immobile n 2 sito a Misterbianco – CT

Catasto fabbricati: - C6 Garage, Foglio n. 9, particella 1181, sub. n.14.

Sezione C – Soggetti

A favore di: Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.

C.F. 00884060526, per la quota 1/1.

Contro: [REDACTED]

C.F. [REDACTED] per la quota 1/1.

- Oneri: tributari pari ad € 3.324,76 Tari ed condominiali pari ad € 2.446,39

(All. nn 16-17).

o. verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o...

l'immobile pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico, come si evince dalla visura storica (All. nn 4-6);

p. accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione,...

Spese fisse di gestione sono:

- € 85,58/mese x 12 mesi = € 1.026,96 (costo annuale condominio) (All. n 17);
- debito TARI anni (2022 -2024), Totale €3.324,76 (All. n 16);

q. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, ...

l'immobile risulta abitato dalla signora [REDACTED] e dalle figlie minori, come dichiarato dalla stessa.

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...

1) Appartamento per abitazione di tipo civile, posto al terzo piano di un edificio condominiale di quattro elevazioni fuori terra. L'ingresso al fabbricato avviene attraverso il portone condominiale ubicato al numero civico 10/A di Via Stesicoro, Comune di Misterbianco (CT) (Foto n. 01).

Confini: L'accesso all'appartamento avviene attraverso il corpo di scala

Condominiale posto ad est, a nord prospetta su area di pertinenza condominiale, ad ovest confina con immobile individuato al catasto al sub n 23 (scala B) e a sud con area di pertinenza condominiale.

Dati catastali: Catasto Fabbricati Comune di Misterbianco (CT), Foglio 9, particella 1181, sub 8, catg. A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, Rendita 469,98 € (All.n 04).

Il suddetto fabbricato realizzato all'inizio degli anni Duemila, con regolare Concessione edilizia n° 4089 del 06-11-2000 (All. n 15).

Ubicato a nord est del centro del comune di Misterbianco, la zona, è dotata di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante intelaiata in c.a., solai in laterocemento, divisori interni in mattoni forati e copertura con tetto a falde.

Stato di manutenzione dell'immobile, nella scala di merito (buono, sufficiente, scarso): **sufficiente.**

Lo stato di manutenzione della palazzina è da considerarsi buono.

L'immobile in oggetto ha un'altezza interna, calcolata tra pavimento ed intradosso soffitto di mt 2,72. La superficie netta è di 114,92 mq.

La superficie esterna lorda SEL è di mq 128,00.

La superficie commerciale è una misura fittizia che scaturisce dalla somma della SEL a quella delle superfici secondarie. A loro volta le superfici secondarie scaturiscono dagli indici mercantili, di seguito specificati.

La superficie commerciale è: $128,00 + [(6,00 \times 0,30) + (20,00 \times 0,50)] = 139,80 \text{mq.}$

Descrizione Appartamento.

(via Stesicoro n° 10 scala A - piano terzo – Misterbianco -CT) .

L'immobile è costituito da: ingresso, corridoio, camere, servizi e due balconi.

Dall'ingresso si accede al soggiorno il quale è collegato alla cucina ed al

corridoio, il quale permette di raggiungere le tre camere da letto ed i servizi (bagno, lavanderia e ripostiglio) (Foto nn. 02-03-04-05-06-07-08-09-10-11).

Finiture: i pavimenti sono in mattonelle in ceramica di dimensioni (cm 40x40), in tutte le camere, compreso il corridoio ed il ripostiglio, ad eccezione del bagno e della lavanderia.

Il bagno, è costituito da: lavabo, vasca, bidet e tazza, ha pavimenti in ceramica di dimensioni 20x25, così come le pareti, per un' altezza dal pavimento di circa cm 200.

La lavanderia, è costituita da pilozza, tazza e cabina doccia, ha pavimenti in ceramica di dimensioni 20x20, così come le pareti per un'altezza di 200 cm.

Le pareti delle stanze, del corridoio e del ripostiglio così come i soffitti, sono trattate con idropittura. Gli infissi esterni sono in metallo preverniciato di colore marrone con doppi vetri, accoppiati con oscuranti sempre in metallo di colore marrone del tipo veneziano; le porte interne sono in legno tamburato, mentre la porta d'ingresso è in legno del tipo rinforzata.

L'immobile è dotato di:, impianto idrico, elettrico, citofonico ed impianto di riscaldamento a termosifoni. L'impianto di riscaldamento è costituito da elementi radianti in alluminio, funzionante attraverso caldaia singola alimentata con gas attraverso bombole. La caldaia è sprovvista di libretto di manutenzione. L'impianto elettrico è dotato di salvavita. Gli impianti sono tutti sotto traccia e funzionanti.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento è sufficiente in funzione dell'utilizzo.

Lo stato di manutenzione della palazzina è da considerarsi buono.

Per quanto riguarda i pagamenti delle utenze sono in regola al momento del sopralluogo.

Descrizione garage.

(via Stesicoro n° 10 scala A – piano I° S. – Misterbianco CT) .

Garage ha una superficie di circa 20 mq ed altezza si 3,00 m.

Il garage si raggiunge da corsia veicolare condominiale e si accede attraverso la saracinesca in metallo del tipo basculante. Le pareti ed il soffitto risultano intonacate ed trattate con idropittura, mentre la pavimentazione è realizzata in battuto di calcestruzzo (foto n 12).

s. determini il valore di mercato di ciascuno immobile procedendo, al fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale,...

Appartamento e garage (via Stesicoro n° 10, scala A, Piano 3 e Piano S1, Misterbianco - CT) .

Premessa

Premesso che il valore di un immobile, secondo gli attuali standard estimativi internazionali (International Valuation Standard - IVS), è dato dal valore di mercato, il quale dipende dallo scopo della stima stessa e dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare. Quindi *“il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere comprato venduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi contrapposti, dopo un'adeguata attività di marketing, durante la quale entrambi le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”*.

In sintesi il valore di mercato è il punto di incontro tra domanda ed offerta.

Generalmente, i procedimenti di stima utilizzati sono: la stima col criterio comparativo di mercato e quella col criterio reddituale, anche se *“sappiamo che nel processo estimativo esistono sempre un momento analitico ed un momento di sintesi conclusiva. Nessuna stima è quindi puramente sintetica o puramente analitica: la*

denominazione dei due procedimenti è soltanto convenzionale e si basa sullo sviluppo minore o maggiore che, nell'elaborazione formale dei dati, assume la fase dell'analisi.

La stima del valore di mercato è detta sintetica quando il parametro è una grandezza fisica elementare (parametro tecnico)...E' detta analitica quando il parametro di stima è il Bf, ovverosia quando la stima avviene per capitalizzazione dei redditi"...

(vedi D. Franchi, G.C. Ragagnin, *Fondamenti di estimo*, ed. Bulgarini, Firenze 1993).

Stima col metodo comparativo.

I procedimenti di stima al fine di ottenere il valore di mercato di un immobile sono:

- a) Metodo del confronto di mercato – Market Comparison Approach (MCA);
- b) Metodo finanziario – Income Approach;
- c) Metodo dei costi – Coast Approach.

Per quanto riguarda l'immobile in oggetto, verrà applicato il Metodo del confronto di mercato (MCA), come previsto dalle IVS 1-3.

. Analisi del mercato

Il mercato su cui si va a collocare il nostro immobile, può definirsi di **concorrenza monopolistica**, in quanto molteplici possono essere gli offerenti ed acquirenti anche se la natura del prodotto è differenziato, quindi la formazione del prezzo può essere entro certi limiti discrezionale.

. Dati immobiliari

Destinazione *residenziale*;

Ubicazione, *centrale*;

tipologia edilizia, *appartamento in condominio con struttura portante in cls*

armato;

Dimensione, *medio*;

Soggetti (venditori – acquirenti), *privati*;

Trend del mercato, *svalutazione dei prezzi*.

Nel rapporto di valutazione, consideriamo due comparabili simili che verranno confrontati al nostro subject (All. n. 18).

Premessa:

- Definendo la superficie esterna lorda (SEL), calcolata come previsto dall'Allegato 2 dell'Agenda del Territorio - la superficie comprende lo spessore dei muri perimetrali esterni liberi ed il 50% dei muri perimetrali contigui, comprese tutte le pilastrature e murature interne.

Nel suddetto rapporto di valutazione, ai fini del calcolo della superficie commerciale, si pone la superficie esterna lorda uguale alla superficie principale,

$$S.E.L. = Sp$$

- Definendo la superficie commerciale (Scomm = misura fittizia) con la seguente formula: $Scomm = Sp + Sp \sum \pi_i$
 $\pi =$ indice mercantile.

Gli indici mercantili, sono desunti dal mercato, nel nostro caso sono:

INDICI MERCANTILI			
-	Balcone	(Sup B)/(SupPC)	0,30
-	Garage	(Sup G)/(SupPC)	0,50
-	Veranda		0,00

Sp = SEL superficie principale

Superf. Commerciale Comparabile n. 01:

$$118,00 + [(8,00 \times 0,30) + (17,00 \times 0,50)] = 128,90 \text{ mq}$$

Superf. Commerciale Comparabile n. 02:

$$92,00 + [(9,00 \times 0,30) + (17,00 \times 0,50)] = 103,20 \text{ mq}$$

Superf. Commerciale Subject via Stesicoro n 10, scala A, Piano 3, Misterbianco:



$$128,00 + [(6,00 \times 0,30) + (20,00 \times 0,50)] = 139,80 \text{ mq.}$$

Considerando il saggio medio di valutazione negli ultimi 30 mesi, ha:



calcolo saggio medio nel periodo (agosto 2022 – gennaio 2025),

$$(((€ 989,00/\text{mq} - € 1.033,00/\text{mq}) / € 989,00/\text{mq}) \times 100\% = -0,044;$$

Tabella dati del SUBJECT – Atto del 25-07-2012 - Repertorio n 26.658/26.661 – Raccolta n 9136 – Rogante Maria Grazia Tomasello – sede Catania

Localizzazione – Comune di Misterbianco(CT), via Stesicoro, 10 Scala A – P. 3

Data della stima	0 mesi
Superficie principale	128,00 mq
Balconi	6,00 mq
Garage	20,00 mq
Stato di manutenzione (1= scarso, 2= sufficiente, 3= buono),	(2= Sufficiente)

Tabella dati del COMPARABILE 1 - Atto 02 – 08 - 2023 – Repertorio n 81459 Raccolta n 55922 - Rogante Dott. Marco Cannizzo - sede Catania

PREZZO € 133.000,00

Localizzazione – Comune di Misterbianco(CT), S. Catania, 285/L

Data della stima – agosto 2023 – gennaio 2025	17 mesi
Superficie principale	118,00 mq
Balconi	8,00 mq
Garage	17,00 mq
Stato di manutenzione (1= scarso, 2= sufficiente, 3= buono),	(2= Sufficiente).

Tabella dati del COMPARABILE 2 - Atto 17-06-2024 - Repert. n. 470134 Racc. n. 31460 - Rogante D.ssa Adriana Fiorito - sede Catania	
PREZZO € 100.000,00	
Localizzazione - Comune di Misterbianco(CT), S. Catania, 285/L	
Data della stima- giugno 2024 - gennaio 2025 7 mesi	
Superficie principale	92,00 mq
Balconi	9,00 mq
Garage	17,00 mq
Stato di manutenzione (1= scarso, 2= sufficiente, 3= buono), (3=Sufficiente)	

Calcolo rivalutazione della data (dalla data di acquisto alla data della valutazione):

Comparabile n. 01: € 133.000,00 x (0,044)/30 mesi = 195,00 €/mese;

Comparabile n. 02: € 100.000,00 x (0,044)/24 mesi = 146,67 €/mese;

Comparabile n. 01: (0 - 17 mesi) (195,00) = - 3.315,00 €/mese;

Comparabile n. 02: (0 - 7 mesi) (146,67) = - 1.027,00 €/mese;

Calcolo prezzo marginale della superficie principale:

Comparabile n. 01: € 133.000,00 / 128,90 mq = € 1.031,81/mq;

Comparabile n. 02: € 100.000,00 / 103,20 mq = € 969,00/mq;

Fra i due valori verrà assunto il valore minimo: € 969,00/mq.

Calcolo prezzo marginale balcone e/o terrazzo:

€ 969,00/mq x 0,30 = € 290,00/mq.

Calcolo prezzo marginale garage:

€ 969,00/mq x 0,50 = € 484,50/mq.

Calcolo prezzo marginale livello di piano:

€ 133.000,00 x (0,005/1 + 0,005) = 661,70 €/n piani

€ 100.000,00 x (0,005/1 + 0,005) = 497,51 €/n piani.

Stato di manutenzione:

il prezzo marginale è pari al costo di intervento per passare da un livello al successivo; si considera € 15.000,00.

Scala di merito: scarso = 1, sufficiente = 2, Buono = 3.

Valutazione dati – Prezzi corretti.

Caratteristica	Comparab. 1	Comparab. 2	Subject Via Stesicoro n 10/A Misterbianco (CT)
Prezzo	€ 133.000,00	€ 100.000,00	///
Data	- € 3.315,00 (17 mesi)	- € 1.027,00 (7 mesi)	0
Superf. Princip.	mq(128,00 – 118,00) x 969,00 €/mq = +€ 9.690,00	mq(128,00 – 92,00) x 969,00 €/mq = +€ 34.884,00	128,00 mq
Balcone	mq(6,00 – 8,00) x 290,00 €/mq = -€ 580,00	mq(6,00 – 9,00) x 290,00 €/mq = -€ 870,00	6,00 mq
Garage	mq(20,00 – 17,00) x 484,00 €/mq = +€ 1.452,00	mq(20,00 – 17,00) x 484,00 €/mq = +€ 1.452,00	20,00 mq
Livello di piano	(3 – 5) x € 661,00 = -€ 1.322,00	(3 – 1) x 497,00 = +€ 994,00	3 n piani
Stato di manutenzione	(2 – 2)(15.000,00) = € 0	(2 – 2)(15.000,00) = € 0	2 (sufficiente)
Prezzi corretti	€ (133.000,00 + 9.690,00 + 1.452,00) – (3.315,00 + + 580,00 + 1.322,00) = +€ 138.925,00	€ (100.000,00 + 34.884,00 + 1.452,00 + 994,00) – (1.027,00 + 870,00) = +€ 135.433,00	

Verifica attendibilità del valore.

$(138.925,00 - 135.433,00) / 135.433,00 = 0,025 < 5\%$ - Verificato -

Mediando i due valori ottenuti si ha: € $(138.925,00 + 135.433,00) / 2 = € 137.179,00$

Considerando le spese condominiali e dei tributi, si ha:

€ $137.179,00 - € (2.446,39 + 3.324,76) = € 131.407,85$

in cifra tonda € 131.000,00 valore di mercato dell'immobile in oggetto

(Appartamento - via Stesicoro n 10 scala A + Garage, Misterbianco CT).

Quotazioni OMI anno 2024 – primo semestre - all'oggi:

Min € 710,00/mq, Max € 1.050,00/mq;

€ 131.000,00 / [128,00 + (6,00 x 0,30)] = € 131.000,00/129,80 mq = € 1.009,00/mq.

t. tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia...

Considerando la riduzione del 15% del valore stimato, il valore da considerare per la vendita, è:

€ 113.913,00, in cifra tonda **€ 114.000,00.**

u. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto....

Per la vendita dei beni pignorati (appartamento e garage di Via Stesicoro n 10) si dovrà procedere in un unico lotto; in quanto, se venduti separatamente, assumerebbero nel mercato un valore deprezzato.

v. alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed...

E' stata allegata idonea documentazione fotografica di tutti gli ambienti dell'immobile in oggetto in formato digitale secondo le "indicazioni di cui al MOD 1 ed acquisita la planimetria catastale;

w. accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza...

il bene non è indiviso;

x. nel caso in cui siano presenti più beni pignorati...

i beni pignorati sono da intendersi come unico lotto (appartamento + garage).

D) SCHEDE RIEPILOGATIVE.

Appartamento + Garage Via Stesicoro n 10 scala A – Misterbianco (CT)

€ 114.000,00 - Lotto unico.

E) CONCLUSIONI.

Avendo espletato l'incarico affidatomi dalla S.V.I.ma, ringrazio per la fiducia accordatami rassegnando la presente relazione, formata da n. 97 pagine, n.18 allegati e n. 12 foto.

Catania, 18-02-2025

Il Consulente del Giudice

Dott. Arch. Sebastiano Carmelo Bongiovanni

