k) STATO D'OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Dal sopralluogo effettuato, il sottoscritto ha potuto personalmente accertare che il bene "B" risulta locato per € 500,00 mensili, alla **Ditta EL.TER.ID. SRL** giusto contratto di locazione del 31/12/2020 *(vedi allegato n° 9)*, registrato al n. 76 serie 3 il 11/01/2021, fornitomi, successivamente al sopralluogo, dal debitore esecutato ****Omissis****. Il bene "A" risulta anch'esso occupato, come deposito, dalla ditta locataria su menzionata. Il bene "C" risulta a disposizione del debitore esecutato **sig. ****Omissis****.**

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

La superficie Commerciale, ai fini della Valutazione dell'immobile, verrà determinata tenendo conto delle direttive del D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria; sarà 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; della 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 suddetti, del 25 per cento qualora non comunicanti; la **superficie dell'area scoperta** o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, sarà 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 locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non rientra nel computo della superficie commerciale.

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

BENE "A"

- Locale di Deposito -

- **LOCALE DI DEPOSITO** sito nel territorio del Comune di Catania, posto al piano seminterrato, con ingresso da via San Gregorio n° 6.
- **censito in Catasto Fabbricati** al foglio 4 part. 149 sub 9, via San Gregorio n. 6, piano primo sottostrada, categoria C/2, classe 5, consistenza 65 mq, superficie catastale totale mq 77, rendita € 177,92;
  confina a Nord con ingresso dalla via San Gregorio e con proprietà di altra ditta, ad Ovest con terrapieno sulla via del Bosco, a Sud e ad Est con proprietà di altra;
- L'immobile fa parte di un fabbricato realizzato con strutture in muratura, composto da n° 2 elevazioni fuori terra *(vedi foto n° 1 allegato 8)*;
- nelle vicinanze sono presenti negozi, supermercati, scuole ed altri servizi in quanto è ubicato nell'immediata periferia Nord di Catania;
- i **prospetti** esterni si presentano in uno stato di conservazione e manutenzione **discreto**.
- Attualmente è destinato a deposito di materiale elettrico;
- **All'immobile** *(vedi foto n°2 allegato n°8)* si accede dalla via San Gregorio al civico 8; da un portoncino in metallo e vetri si accede ad un **androne condominiale**;
- da questo si accede ad **un'area a cielo libero**, (di mq 10,00) *(vedi foto n° 3 allegato n°8)* dalla quale parte una scala metallica che collega abusivamente l'unità immobiliare in oggetto con quella soprastante;
- superata la **zona coperta** (di mq 8,25) si accede ad un **ambiente** (di mq 19,36) *(vedi foto n° 4 e 5 allegato n°8)*;
- da quest'ultimo si accede ai rimanenti ambienti:
- un **piccolo vano** (di mq 8,38) rialzato da terra, con altezza utile pari a m 1,20;
- un **vano** (di mq 12,13) *(vedi foto n° 6 allegato n°8)*;
- un ulteriore **vano** (di mq 23,00) *(vedi foto n° 3 allegato n°8)*;
- **L'altezza utile interna** varia da m 1,90 a m 2,15 tranne che nel **piccolo vano** che è di m 1,20;

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

- La **superficie utile** è di circa mq 54,49, quella **lorda** di circa mq 74,00 e quella dell'**area scoperta,** dopo la rimozione del solaio, di mq 18,25;

  Materiali:

  - **pavimenti** realizzati in **battuto di cemento**;
  - **pareti** e **soffitti** intonacati;
  - **l'impianto elettrico** è realizzato fuori-traccia;
  - Complessivamente le **condizioni manutentive** dell'unità immobiliare risultano **scadenti**.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		
Coeff.	**DESCRIZIONE**	**mq**
1,00	Superficie Lorda	74,00
1,00	Superficie con H < m 1,50	- 8,38
0,10	Superficie area scoperta dopo la rimozione del solaio mq 18,25 x 0,10	1,83
	TOTALE	**67,45**

La **Superficie Commerciale** si arrotonda in **mq 67,00**.

BENE "B"

- Bottega -

- **BOTTEGA** sita nel territorio del Comune di Catania, posta al piano terra, ammezzato e primo, con ingresso da via del Bosco n° 200.
- **censito in Catasto Fabbricati** al foglio 4 part. 149 sub 10, via del Bosco n. 200, piano terra e primo, categoria C/1, classe 6, consistenza 100 mq, superficie catastale totale mq 162, rendita € 3.542,89;

  confina a Nord, a Sud e ad Est con proprietà di altra ditta, ad Ovest con la via del Bosco;
- L'immobile fa parte di un fabbricato realizzato con strutture in muratura, composto da n° 2 elevazioni fuori terra *(vedi foto n° 9 allegato 8)*;
- nelle vicinanze sono presenti negozi, supermercati, scuole ed altri servizi in quanto è ubicato nell'immediata periferia Nord di Catania;

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

- i **prospetti** esterni si presentano in uno stato di conservazione e manutenzione **discreto**.
- Attualmente è destinato a bottega per la vendita di materiale elettrico con relativo deposito e uffici al piano ammezzato;

- BENE "B" - piano terra –

- **Al piano terra dell'immobile** *(vedi foto n°9 allegato n°8)* si accede dalla via del Bosco al civico 200; il **locale vendita ed esposizione** (di mq 49,70) *(vedi foto n° 10 e 11 allegato 8)* ha accesso diretto dalla strada;
- da questo si accede ad **un retro-bottega**, adibito a deposito (di mq 19,14) *(vedi foto n° 12 allegato n°8)* dal quale parte una scala metallica che lo collega con il piano ammezzato soprastante;
- dal **retro-bottega** si accede a:
- un **vano** (di mq 11,50) *(vedi foto n° 13 allegato n°8)*;
- un **vano** (di mq 9,40) *(vedi foto n° 14 allegato n°8)*;
- **L'altezza utile interna** è di m 2,40;
- La **superficie utile** è di circa mq 89,74, quella **lorda** di circa mq 110,00;

  Materiali:
  - **pavimenti** realizzati con **piastrelle**;
  - **pareti** e **soffitti** intonacati;
  - **l'impianto elettrico** è realizzato in parte fuori-traccia ed in parte sotto-traccia;
  - Complessivamente le **condizioni manutentive** risultano **discrete** nel locale vendita ed esposizione e **mediocri** nei rimanenti ambienti.

- BENE "B" - piano ammezzato –

- **Al piano ammezzato dell'immobile** si accede dal piano sottostante per mezzo di una scala in ferro che sbarca in un **locale deposito** (di mq 40,00) *(vedi foto n°17 e 18 allegato n°8)*;

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

- da questo si accede ad **un locale adibito ad ufficio** (di mq 49,70) *(vedi foto n°15 e 16 allegato n°8)*;
- sul **balcone** a Est sono stati realizzati:
- una **veranda** (di mq 2,13) *(vedi foto n° 20 allegato n°8)*;
- un **WC** (di mq 2,19) *(vedi foto n° 19 allegato n°8)*;
- **L'altezza utile interna** varia da m 1,85 a m 2,05;
- La **superficie utile** è di circa mq 89,70, quella **lorda** di circa mq 110,00;

  Materiali:
  - **pavimenti** realizzati con **piastrelle** nel deposito e in **laminato** nell'ufficio;
  - **pareti** e **soffitti** intonacati;
  - **l'impianto elettrico** è realizzato in parte fuori-traccia ed in parte sotto-traccia;

  Complessivamente le **condizioni manutentive** risultano **discrete**.

- BENE "B" - piano primo –

- **Al piano primo dell'immobile** si dovrebbe accedere dal piano sottostante per mezzo di una scala in ferro (attualmente rimossa, da ripristinare) che dovrebbe sbarcare in un **locale deposito** (di mq 40,00) *(vedi foto n°22 e 23 allegato n°8)*; invece, attualmente, l'accesso avviene attraverso proprietà di altra ditta;
- un ulteriore **locale adibito a deposito** (di mq 51,00) *(vedi foto n°21 allegato n°8)* si affaccia su un **balcone** di circa mq 2,40 che prospetta sulla via del Bosco;
- sul **balcone** lato Est è stata realizzata una veranda di mq 6,00;
- **L'altezza utile interna** varia da m 2,90 a m 3,35;
- La **superficie utile** è di circa mq 91,00, quella **lorda** di circa mq 110,00;

  Materiali:
  - **pavimenti** realizzati con **piastrelle**;
  - **pareti** e **soffitti** intonacati;
  - **l'impianto elettrico** è realizzato in parte fuori-traccia;

  Complessivamente le **condizioni manutentive** risultano **mediocri**.

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

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		
Coeff.	**DESCRIZIONE**	**mq**
1,00	Superficie Lorda piano terra	110,00
1,00	Superficie Lorda piano ammezzato (dopo il ripristino)	55,00
0,60	Superficie veranda e WC sul ballatoio al piano ammezzato mq 4,32	2,59
1,00	Superficie Lorda piano primo	110,00
0,50	Superficie veranda sul ballatoio al piano primo mq 6,00	3,00
0,30	Superficie balcone al piano primo mq 2,40	0,72
	TOTALE	**281,31**

La **Superficie Commerciale** si arrotonda in **mq 281,00**.

BENE "C"

- Locale di Deposito -

- **LOCALE DI DEPOSITO** sito nel territorio del Comune di Catania, posto al piano secondo, con ingresso da via del Bosco n° 200.
- **censito in Catasto Fabbricati** al foglio 4 part. 149 sub 13, via del Bosco n. 200, piano secondo, categoria C/2, classe 5, consistenza 12 mq, superficie catastale totale mq 25, rendita € 32,85;
- **confina** a Nord, a Sud e ad Est con proprietà di altra ditta, ad Ovest con la via del Bosco;
- L'immobile fa parte di un fabbricato realizzato con strutture in muratura, composto da n° 2 elevazioni fuori terra *(vedi foto n° 9 allegato 8)*;
- nelle vicinanze sono presenti negozi, supermercati, scuole ed altri servizi in quanto è ubicato nell'immediata periferia Nord di Catania;
- i **prospetti** esterni si presentano in uno stato di conservazione e manutenzione **discreto**.
- Attualmente, l'accesso **all'immobile** avviene attraverso proprietà di altra ditta, confinante nella parte a Sud;
- E' composto da un **grande ambiente** (di mq 66,24) *(vedi foto n°25 e 26 allegato n°8)*, in fase di rifinitura;
- da quest'ultimo si accede ad una **terrazza** lato Ovest (di mq 15,00) che

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

prospetta sulla via del Bosco *(vedi foto n° 27 allegato 8)* e ad una **terrazza** lato Est (di mq 14,70) *(vedi foto n° 28 allegato 8)*;

- **L'altezza utile interna** varia da m 1,95 a m 3,30;
- La **superficie utile** è di circa mq 66,24, quella **lorda** di circa mq 68,00 e quella delle **terrazze** di mq 29,70;

  Materiali:

  - **pavimenti** in piastrelle presenti solo nelle terrazze;
  - **pareti** ancora grezze;
  - **soffitti** realizzati con perlinato di abete verniciato;
  - **l'impianto elettrico** non è stato ancora realizzato;
  - Complessivamente le **condizioni manutentive** dell'unità immobiliare risultano **scadenti**.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		
Coeff.	**DESCRIZIONE**	**mq**
1,00	Superficie Lorda	68,00
0,30 0,10	Superficie Terrazze mq 29,70 mq (25,00 x 0,30) + (29,70 – 25,00) x 0,10	7,97
	TOTALE	**75,97**

La **Superficie Commerciale** si arrotonda in **mq 76,00**

m) VALORE DEGLI IMMOBILI

Visti i presumibili effetti del covid-19 su economia e occupazione che comporteranno la prevedibile riduzione dei consumi e degli investimenti a livello nazionale, tra oggi e la data sconosciuta della vendita si potrebbe modificare il valore degli immobili, ben più che in periodi normali.

Premesso quanto riportato nella parte descrittiva degli immobili, 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 similari a quella in esame, tenuto conto

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

delle condizioni intrinseche ed estrinseche valutate sia in senso positivo che negativo. Un supporto per il calcolo del valore di mercato dell'immobile è stato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate di Catania, in quanto è stato difficoltoso il reperimento di idonei comparabili. I valori dell'OMI si riferiscono alla zona Periferica D5 del Comune di Catania ed al periodo corrispondente al secondo semestre dell'anno 2021. Si valuterà inoltre l'immobile 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 Periferica D5 del Comune di Catania un valore di mercato oscillante tra 600 – 1.000 €/mq di superficie lorda per Magazzini in stato conservativo normale ed un valore di mercato oscillante tra 1.000 – 1.900 €/mq di superficie lorda per Negozi in stato conservativo ottimo. I valori rilevati mediante indagine di mercato hanno portato ad un valore di 600 €/mq di superficie lorda per i magazzini ed un valore di 800 €/mq di superficie lorda per i negozi, con caratteristiche e stato conservativo simili a quelli degli immobili pignorati. Si ritiene equo quindi assegnare i seguenti **valori per metro quadrato di Superficie Commerciale**:

- **BENE "A" - Deposito**: **€ 600,00/mq;**
- **BENE "B" - Bottega: € 800,00/mq;**
- **BENE "C" - Deposito: € 600,00/mq;**

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

Pertanto, dalla stima così condotta si determinano i seguenti valori di mercato:

BENE "A" - DEPOSITO

V (valore bene pignorato):

Superficie Commerciale x prezzo medio unitario di mercato =

mq 67,00 x 600,00 €/mq = **€ 40.200,00**

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

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 che, in questo caso, si assume pari al **4,50%**, porta al **Valore di Mercato**.

Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinsechi ed estrinsechi 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, ecc.).

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

V = (R – S)/r

L'affitto medio per uso residenziale di unità immobiliari simili, rilevato nella zona, è di circa €/mq 3,10 mensili che corrispondono ad un affitto mensile: €/mq 3,10 x mq 67,00 = **€ 207,70** mensili da cui scaturisce un reddito annuo lordo: € 207,70 x 12 mesi = **€ 2.492,40.**

Stimando complessivamente nel **25%** le **spese annue** relative alle quote di manutenzione, assicurazione, ammortamento, spese relative ai servizi condominiali, imposte, amministrazione, detrazioni per sfitti ed inesigibilità e che il tasso di capitalizzazione assunto vale il **4,50%** si ottiene:

– Reddito annuo lordo	**R** = € 207,70 x 12 =	€	**2.492,40**
– Spese medie annue	**S** = 25% x R =	€	**623,10**
– Reddito annuo netto	**Rn** = R – S =	€	**1.869,30**
– Tasso di capitalizzazione	**r = 0,045**		
– Valore di mercato	**V = (R - S) / r =**	€	**41.540,00**
Valore dell'immobile, ritenuto più attendibile, è pari a		€	**40.000,00**
VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE			
(Euro quarantamila/00)		€	**40.000,00**

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

Il valore finale dell'immobile verrà calcolato decurtando le spese necessarie a regolarizzare le opere realizzate in difformità.

VALORE CALCOLATO DELL'UNITA' IMMOBILIARE: € 40.000,00

SPESE:

– costo dei lavori per la rimozione del solaio e della scaletta in ferro nonché il ripristino dei tamponamenti che mettono in comunicazione l'immobile con la proprietà di altra ditta - € 5.000,00

VALORE FINALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE € 35.000,00

(Euro trentacinquemila/00)

BENE "B" - BOTTEGA

V (valore bene pignorato):

Superficie Commerciale x prezzo medio unitario di mercato =

mq 281,00 x 800,00 €/mq = **€ 224.800,00**

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 che, in questo caso, si assume pari al **6,50%**, porta al **Valore di Mercato**.

Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinsechi ed estrinsechi 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, ecc.).

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

V = (R – S)/r

L'affitto medio per uso residenziale di unità immobiliari simili, rilevato nella zona, è di circa €/mq 5,00 mensili che corrispondono ad un affitto mensile: €/mq 5,00 x mq

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

281,00 = **€ 1.405,00** mensili da cui scaturisce un reddito annuo lordo: € 1.405,00 x 12 mesi = **€ 16.860,00.**

Stimando complessivamente nel **25%** le **spese annue** relative alle quote di manutenzione, assicurazione, ammortamento, spese relative ai servizi condominiali, imposte, amministrazione, detrazioni per sfitti ed inesigibilità e che il tasso di capitalizzazione assunto vale il **6,50%** si ottiene:

– Reddito annuo lordo	**R** = € 1.405,00 x 12 =	**€**	**16.860,00**
– Spese medie annue	**S** = 25% x R =	**€**	**4.215,00**
– Reddito annuo netto	**Rn** = R – S =	**€**	**12.645,00**
– Tasso di capitalizzazione	**r = 0,065**		
– Valore di mercato	**V = (R - S) / r =**	**€**	**194.538,46**
Valore dell'immobile, ritenuto più attendibile, è pari a		**€**	**200.000,00**

VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

(Euro duecentomila/00) **€ 200.000,00**

Il valore finale dell'immobile verrà calcolato decurtando le spese necessarie a regolarizzare le opere realizzate in difformità.

VALORE CALCOLATO DELL'UNITA' IMMOBILIARE: € 200.000,00

SPESE:

– Piano Terra: costo per la modifica di prospetto	- €	1.200,00
– Piano Terra: costo dei lavori il ripristino dei tamponamenti che mettono in comunicazione l'immobile con la proprietà di altra ditta	- €	2.000,00
– Piano Ammezzato: costo per la rimozione del soppalco	- €	5.000,00
– Piano Ammezzato: costo dei lavori il ripristino dei tamponamenti che mettono in comunicazione l'immobile con la proprietà di altra ditta	- €	2.000,00
– Piano Primo: costo per la realizzazione della scala di collegamento	- €	2.000,00
– Piano Primo: costo dei lavori il ripristino dei tamponamenti che mettono in comunicazione l'immobile con la proprietà di altra ditta	- €	2.000,00

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

– Piano Primo: costo per la regolarizzazione della veranda- € 1.000,00

VALORE FINALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE € 184.800,00

(Euro centottantaquattromilaottocento/00)

BENE "C" - DEPOSITO

V (valore bene pignorato):

Superficie Commerciale x prezzo medio unitario di mercato =

mq 76,00 x 600,00 €/mq = **€ 45.600,00**

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 che, in questo caso, si assume pari al **4,50%**, porta al **Valore di Mercato**.

Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinsechi ed estrinsechi 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, ecc.).

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

V = (R – S)/r

L'affitto medio per uso residenziale di unità immobiliari simili, rilevato nella zona, è di circa €/mq 3,10 mensili che corrispondono ad un affitto mensile: €/mq 3,10 x mq 76,00 = **€ 235,60** mensili da cui scaturisce un reddito annuo lordo: € 235,60 x 12 mesi = **€ 2.827,20.**

Stimando complessivamente nel **25%** le **spese annue** relative alle quote di manutenzione, assicurazione, ammortamento, spese relative ai servizi condominiali, imposte, amministrazione, detrazioni per sfitti ed inesigibilità e che il tasso di capitalizzazione assunto vale il **4,50%** si ottiene:

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

– Reddito annuo lordo	**R** = € 235,60 x 12 =	€	**2.827,20**
– Spese medie annue	**S** = 25% x R =	€	**706,80**
– Reddito annuo netto	**Rn** = R – S =	€	**2.120,40**
– Tasso di capitalizzazione	**r = 0,045**		
– Valore di mercato	**V = (R - S) / r =**	€	**47.120,00**

Valore dell'immobile, ritenuto più attendibile, è pari a € **45.000,00**

VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

(Euro quarantacinquemila/00) € **45.000,00**

Il valore finale dell'immobile verrà calcolato decurtando le spese necessarie a regolarizzare le opere realizzate in difformità.

VALORE CALCOLATO DELL'UNITA' IMMOBILIARE: € **45.000,00**

SPESE:

– costo dei lavori per la realizzazione di una scala interna di collegamento	- € 2.000,00
– costo dei lavori per la sostituzione della copertura con una tettoia con struttura precaria	- € 10.000,00
– costo dei lavori per ripristino dei tamponamenti che mettono in comunicazione l'immobile con la proprietà di altra ditta	- € 2.000,00

VALORE FINALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE € **31.000,00**

(Euro trentunomila/00)

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 **20%** si ha:

- **BENE "A"**: € 35.000,00 x 0,80= **€ 28.000,00**
  (**€ ventottomila/00**)
- **BENE "B"**: € 184.800,00 x 0,80= **€ 147.840,00**
  (**€ trentunomiladuecento/00**)
- **BENE"C"**: € 31.000,00 x 0,80 = **€ 24.800,00**
  (**€ ottantaseimila/00**)

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

n) LOTTI E PIANI DI VENDITA

Vista la tipologia delle unità immobiliari, si ritiene di dover effettuare la vendita in due lotti separati; il **BENE "B" ed il BENE "C"** formeranno un unico lotto in quanto, avendo attualmente il BENE "C" l'accesso attraverso proprietà di altri ed essendo privo di un accesso esclusivo, si dovrà collegare, per mezzo di una scala interna, al BENE"B".

LOTTO (1)

BENE "A"

- Locale di Deposito -

- **LOCALE DI DEPOSITO** sito nel territorio del Comune di Catania, posto al piano seminterrato, con ingresso da via San Gregorio n° 6.
- **censito in Catasto Fabbricati** al foglio 4 part. 149 sub 9, via San Gregorio n. 6, piano primo sottostrada, categoria C/2, classe 5, consistenza 65 mq, superficie catastale totale mq 77, rendita € 177,92;
- **confina** a Nord con ingresso dalla via San Gregorio e con proprietà di altra ditta, ad Ovest con terrapieno sulla via del Bosco, a Sud e ad Est con proprietà di altra;
- La **superficie utile** è di circa mq 54,49, quella **lorda** di circa mq 74,00 e quella dell'area scoperta, dopo la rimozione del solaio, di mq 18,25; la superficie commerciale è di mq 67,00.
- **VALORE DI MERCATO € 35.000,00** (€ trentacinquemila/00)
- **VALORE RIDOTTO € 28.000,00** (€ ventottomila/00)

LOTTO (2)

BENE "B"

- Bottega -

- **BOTTEGA** sita nel territorio del Comune di Catania, posta al piano terra, ammezzato e primo, con ingresso da via del Bosco n° 200.

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

- **censito in Catasto Fabbricati** al foglio 4 part. 149 sub 10, via del Bosco n. 200, piano terra e primo, categoria C/1, classe 6, consistenza 100 mq, superficie catastale totale mq 162, rendita € 3.542,89;
- **confina** a Nord, a Sud e ad Est con proprietà di altra ditta, ad Ovest con la via del Bosco;
- La **superficie utile** è di circa mq 89,74 al piano terra, di circa mq 40,00 al piano ammezzato dopo il ripristino, di circa mq 91,00 al piano primo; quella **lorda** è di circa mq 110,00 al piano terra, di circa mq 55,00 al piano ammezzato dopo il ripristino, di circa mq 110,00 al piano primo. La superficie commerciale è di mq 281,00.

VALORE DI MERCATO € 184.800,00 (€ centottantaquattromilaottocento/00)

VALORE RIDOTTO € 147.840,00 (€ centoquarantasettemilaottocentoquaranta/00)

BENE "C"

- Locale di Deposito -

- **LOCALE DI DEPOSITO** sito nel territorio del Comune di Catania, posto al piano secondo, con ingresso da via del Bosco n° 200.
- **censito in Catasto Fabbricati** al foglio 4 part. 149 sub 13, via del Bosco n. 200, piano secondo, categoria C/2, classe 5, consistenza 12 mq, superficie catastale totale mq 25, rendita € 32,85;
- confina a Nord, a Sud e ad Est con proprietà di altra ditta, ad Ovest con la via del Bosco;
- La **superficie utile** è di circa mq 66,24, quella **lorda** di circa mq 68,00 e quella delle terrazze di mq 29,70. La superficie commerciale è di mq 76,00.
- **VALORE DI MERCATO € 31.000,00** (€ trentunomila/00)
- **VALORE RIDOTTO € 24.800,00** (€ ventiquattromilaottocento/00)

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO: € 184.800,00 + € 31.000,00 = € 215.800,00
(€ duecentoquindicimilaottocento/00)

VALORE RIDOTTO DEL LOTTO: € 147.840,00 + € 24.800,00 = € 172.640,00
(€ centosettantaduemilaseicentoquaranta/00)

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

o) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE

La richiesta documentazione fotografica, interna ed esterna del bene pignorato è costituita dall'allegato n° 8; la planimetria catastale dell'appartamento è inclusa nell'allegato n° 4.

p) 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.

q) 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 della S.V.I. per qualsivoglia ulteriore chiarimento.

Catania, 20/07/2022

L'Esperto Stimatore

(dott. geom. Attilio Crisafulli)

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

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, estratto di mappa; allegato n° 4
- Pratica Edilizia; allegato n° 5
- Immagini satellitari per l'inquadramento territoriale e Interrogazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare; allegato n° 6
- Planimetrie del rilievo dello stato dei luoghi; allegato n° 7
- Documentazione fotografica e schema riprese fotografiche; allegato n° 8
- Copia dell'atto di compravendita e contratto di locazione 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

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