

**TRIBUNALE DI CATANIA**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**



INTEGRAZIONE

CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA

(AGGIORNAMENTO RELAZIONE DI PRECEDENTE CTU)

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N°872/1993**

SPV PROJECT 155 SRL

CONTRO

DEBITORE ESECUTATO



**G. E. DOTT.SSA FLORIANA GALLUCCI**

ESPERTO PER LA STIMA

**DOTT. ING. MARIA ELENA MAZZAGLIA**

## SOMMARIO

1. Premessa	- 3 -
2. Immobili sottoposti a pignoramento	- 4 -
3. Identificazione esatta dei beni pignorati	- 4 -
4. Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli da cancellare alla vendita	- 6 -
5. Descrizione del bene	- 7 -
6. Determinazione del valore	- 9 -
7. Documentazione fotografica e catastale	- 18 -
8. Conclusioni	- 19 -
9. Allegati	- 20 -



## TRIBUNALE DI CATANIA - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione tecnica dell'esperto Ing. Maria Elena Mazzaglia inerente la causa n°872/1993, promossa da **SPV PROJECT 155 SRL** contro il *debitore esecutato*.



### **1. PREMESSA**

Con decreto del 9 maggio 2019 del G.E. dott.ssa Floriana Gallucci, la sottoscritta Dott. Ing. Maria Elena Mazzaglia è stata nominata Esperto per la stima dei beni pignorati della Procedura Esecutiva Immobiliare in oggetto. Il mandato prevede il rilievo fotografico completo e l'aggiornamento della stima già depositata da precedente CTU.

**La data d'inizio delle operazioni peritali è stata fissata**, dopo aver preso accordi con il custode e il debitore esecutato, **in data 22/05/2019 alle ore 12.00**, presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito a San Gregorio di Catania (CT) in via Leonardo da Vinci n.20, piano terra e primo.

Al **primo sopralluogo**, nel luogo e nell'ora prefissata dell'incontro, in presenza del custode, del debitore esecutato e dei suoi genitori in qualità di occupanti, **si è proceduto all'accesso all'immobile pignorato**, eseguendo i rilievi grafici e fotografici necessari all'esecuzione del mandato e alla fine degli stessi è stato redatto il verbale di sopralluogo (*Cfr. All. 1*).

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



## 2. IMMOBILI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO

Oggetto di pignoramento è l'intera proprietà dei seguenti immobili e pertinenze:

- **IMMOBILE 1**

**APPARTAMENTO** (piano primo) sito a San Gregorio di Catania (CT), in via Leonardo da Vinci n. 20, identificato al **NCEU Comune di San Gregorio di Catania al foglio 3, particella 678, subalterno 1.**

- **IMMOBILE 2**

**GARAGE** (piano terra) sito a San Gregorio di Catania (CT), in via Leonardo da Vinci n. 20, identificato al **NCEU Comune di San Gregorio di Catania al foglio 3, particella 678, subalterno 8.**

## 3. IDENTIFICAZIONE ESATTA DEI BENI PIGNORATI

Trattasi di immobili appartenenti ad un edificio a tre elevazione fuori terra, sito in via Leonardo da Vinci n° 20 a San Gregorio di Catania (CT). L'appartamento si trova al piano primo del Palazzo, mentre il garage si trova al piano terra, sotto la terrazza dell'appartamento oggetto di stima, entrambi sono accessibili tramite il cancello carrabile al civico 20 di via Leonardo da Vinci.

### DATI CATASTALI

- **IMMOBILE 1**

In catasto il bene pignorato è come di seguito identificato (Cfr. All. 3):

	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
	Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Imm. 1		3	678	1		A/2	3	10 vani	207 m <sup>2</sup>	Euro 464,81

Indirizzo Via Carrubbazza n. 50 - piano T;

di **proprietà** del debitore esecutato per la quota di 1/1.

Si precisa che l'immobile risulta al piano terra di via Carrubbazza n.50, pertanto si consiglia la rettifica dell'indirizzo sulla visura catastale.



• **IMMOBILE 2**

In catasto il bene pignorato è come di seguito identificato (Cfr. All. 3):

	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
	Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Imm. 1		3	678	8		C/6	4	28 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>	Euro 49,17
Indirizzo	Via Carrubbazza n. 50 - piano S1;									

di **proprietà** del debitore esecutato per la quota di 1/1.

Si precisa che l'immobile risulta al piano seminterrato di via Carrubbazza n.50, pertanto si consiglia la rettifica dell'indirizzo sulla visura catastale.

**CONFINI**

Confrontando i dati emersi dal sopralluogo con quelli degli atti e dei documenti prodotti, si evince che i **confini esatti** sono i seguenti:

- il **fabbricato** contenente gli immobili oggetto di stima confina a Nord con terreno altra proprietà, a Ovest con distacco verso altro fabbricato, a Sud con via Leonardo da Vinci e ad Est con cortile condominiale con accesso al vano scala e ai garage.
- l'**IMMOBILE 1** confina a Nord con terrazza verso terreno altra proprietà e con vano scala, a Ovest con distacco verso altro fabbricato, a Sud con giardino privato su via Leonardo da Vinci e ad Est con cortile condominiale con accesso al vano scala e ai garage.
- l'**IMMOBILE 2** confina a Nord con terrapieno altra proprietà, a Ovest con garage altra proprietà, a Sud con cortile condominiale con accesso ai garage su via Leonardo da Vinci e ad Est con strada privata.



## CONFORMITÀ DEI DATI

### • IMMOBILE 1

Analizzando i dati catastali prodotti, si è constatato che **vi sono lievi difformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto**, riguardanti alcuni tramezzi interni disegnati in posizione leggermente diversa rispetto allo stato di fatto.

Ma considerato che tali tramezzi sembrano coevi con il resto dell'appartamento e quindi non modificati successivamente, sembrerebbe trattarsi di **errata rappresentazione grafica nella planimetria catastale**.

Pertanto, sebbene tali difformità non inficino l'identificazione dell'immobile, **si consiglia una rettifica della planimetria catastale prima della vendita dell'immobile**.

### • IMMOBILE 2

Analizzando i dati catastali prodotti, si è constatato che **vi è una lieve difformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto**, riguardante un tramezzo interno a chiusura dell'angolo acuto a nord-est del garage.

Considerato che trattasi di pannelli in polistirolo assolutamente rimovibili, **non si ritiene necessaria una rettifica della planimetria catastale prima della vendita dell'immobile**.

## 4. ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

### ALLA VENDITA

Come da **ispezione ipotecaria degli immobili (Cfr. All. 2)** effettuate dalla scrivente presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania **in data 28.05.2019**

riferite al periodo che va dal 01.10.1990 al 28.05.2019, sugli immobili grava la

seguinte formalità:

- **Ipoteca legale derivante da norma art.77 DPR 602/73**, repertorio 3102/2015 del 05.10.2015, trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania il **07.10.2015** al n°36577 del Registro Generale e al n°4161 del Registro Particolare;

Si sottolinea che in entrambe le ispezioni ipotecarie non è presente il Pignoramento Immobiliare.

## **5. DESCRIZIONE DEL BENE**

Il bene pignorato è situato a San Gregorio di Catania in **Via Leonardo da Vinci n. 20**, in una zona residenziale e panoramica.

All'**Immobile** si accede dal civico 20 di via Leonardo da Vinci, tramite il cancello in ferro carrabile e pedonale che consente l'accesso al cortile condominiale, dal quale è possibile accedere ai garage posti di fronte all'ingresso e al vano scala posto sulla sinistra, al quale si accede attraverso un cancello in ferro e vetro. All'interno l'androne di ingresso ha un aspetto piuttosto curato, la scala e la piccola aiuola interna sono rivestiti in marmo, gli scalini presentano un'alzata in marmo venato rosso analogo al battiscopa. La facciata del fabbricato è rivestita con intonaco tinteggiato di colore panna, i balconi presentano ringhiera in ferro color mattone e frontalini tinteggiati di colore grigio chiaro. **Esternamente l'immobile si presenta in discrete condizioni**, pur necessitando di qualche opera di manutenzione.

L'**appartamento** è posto al piano primo, ha consistenza catastale di 10 vani ed è composto da un ingresso, di circa 10,40 m<sup>2</sup>, da due disimpegni di circa 5,00 m<sup>2</sup>, che conducono rispettivamente, quello di destra alle due camere doppie di circa 14,40 m<sup>2</sup> e 15,10 m<sup>2</sup>, alla camera matrimoniale di circa 19,00 m<sup>2</sup> e ad un bagno di circa 5,50 m<sup>2</sup>; mentre quello di sinistra conduce all'altro bagno di

circa 6,00 m<sup>2</sup>, al soggiorno di circa 15,60 m<sup>2</sup> collegato alla cucina di circa 9,60 m<sup>2</sup> e alla lavanderia di circa 4,40 m<sup>2</sup>. Dall'ingresso si può accedere direttamente alla zona giorno composta dal salotto di circa 17,70 m<sup>2</sup> direttamente collegato allo studio di circa 19,30 m<sup>2</sup> (con accesso anche dal secondo disimpegno), sempre dall'ingresso, tramite una porta, si accede infine anche alla terza stanza doppia di circa 17,90 m<sup>2</sup>.

Tutte le camere a nord sono collegate, tramite porte finestre a due ante, alla grande terrazza di circa 180,00 m<sup>2</sup> con affaccio sul cortile condominiale e che funge anche da tetto per i garage, mentre le camere a sud sono collegate, tramite porte finestre a due ante, con i due balconi speculari di circa 11,30 m<sup>2</sup> con affaccio su via Leonardo da Vinci. I due bagni presentano entrambi posti in opera WC, bidet e lavabo, nel primo bagno è presente la vasca mentre nel secondo è presente una doccia incassata in muratura (analoga al lavabo).

Tutto l'appartamento presenta pavimentazione in gres con motivi geometrici, ad eccezione di due camere che presentano moquette a pavimento, la pavimentazione in ceramica si differenzia solo nella cucina-soggiorno, nella lavanderia e nei bagni. Le pareti sono in parte tinteggiate con colori tenui e in parte presentano rivestimento con carta da parati, i soffitti sono tinteggiati di bianco. Nei bagni, in cucina e in lavanderia sono presenti a parete rivestimenti decorati in ceramica.

L'altezza media di tutto l'appartamento è di circa 3,00 m, pertanto si può affermare che **l'altezza media è maggiore di 2,70 m.**

Gli infissi esterni, sono in alluminio con doppio vetro e colore marrone. Il sistema di oscuramento e protezione è affidato a tapparelle avvolgibili in legno, con l'aggiunta, sugli infissi a nord, di cancellate a grate apribili in ferro.

Nell'appartamento sono presenti condizionatori e l'immobile è dotato di impianto di riscaldamento, ma **in sede di sopralluogo non è stata fornita alcuna certificazione sugli impianti termici, idrici ed elettrici.**

Tutto l'appartamento presenta forti segni di umidità, infatti soffitti e parti alte delle pareti risultano macchiati e rigonfi, e in alcune zone rivestite (tipo cucina e lavanderia) si nota l'avvenuto distacco delle piastrelle di rivestimento.

**Nel complesso l'immobile si presenta in mediocre stato di conservazione e necessita di interventi piuttosto radicali.**

Il **garage**, posto al piano terra, è l'ultimo a destra entrando dal portone al civico 20 e è individuato con la lettera A. L'immobile, al quale si accede tramite una saracinesca verticale in ferro, ha una pianta di tipo trapezoidale con una superficie utile di circa 26,00 m<sup>2</sup>. Rispetto alla planimetria catastale presenta un rivestimento in pannelli di polistirolo che tagliano l'angolo acuto a nord-est. All'interno del locale si nota la presenza di notevoli tracce di umidità, sul lato nord-ovest una parte del soffitto presenta un distacco dell'intonaco che ha lasciato a vista le pignatte e le armature del solaio.

**Nel complesso l'immobile si presenta in discreto stato di conservazione, pur necessitando di interventi di manutenzione.**

## **6. DETERMINAZIONE DEL VALORE**

La valutazione dell'immobile viene effettuata adottando il procedimento "**Sintetico – Comparativo Diretto**", in base al valore di mercato, cioè in base al valore che si sarebbe potuto ottenere in una libera contrattazione per immobili aventi le stesse caratteristiche di quello in oggetto. Tale procedimento consiste nel comparare il bene oggetto di stima ad altri beni aventi simili caratteristiche sia intrinseche che estrinseche, che negli ultimi

tempi sono stati oggetto di compravendita. Per il lotto in questione, i valori possono riferirsi a quelli di vendita praticati nell'ambito del Comune di San Gregorio di Catania. Di volta in volta si valutano le eventuali maggiorazioni o deprezzamenti da applicare, sulla base delle valutazioni oggettive che l'esperto ha rilevato in fase di studio.

• **IMMOBILE 1**

Premesso che per il calcolo della *Superficie Commerciale (Sc)* si è fatto riferimento alle norme **UNI 10750** e **UNI EN 15773** e al **D.P.R. 138/98**, sono state considerate:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali e la superficie proporzionale degli accessori, calcolata con i seguenti criteri:

a) **100% delle superfici calpestabili:**

in questo caso è pari a circa **167,00 m<sup>2</sup>**;

b) **100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti):**

nel caso in esame è pari a circa **17,40 m<sup>2</sup>**;

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

**b):** nel caso in esame è pari a circa  $20,10 \times 0,5 = 10,05 \text{ m}^2 <$

$$167,00 + 17,40 = 184,40 \text{ m}^2 \times 10 \% = 18,44 \text{ m}^2$$

Quindi si considereranno **10,05 m<sup>2</sup>**;

- le superfici ponderate a uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii, verande e giardini per il computo delle quali devono essere utilizzati dei criteri di ponderazione: nel caso in esame sono presenti **due balconi e una terrazza** cui superficie va considerata al **25%**.

d) **Superficie balconi:**  $(11,30 + 11,30) \times 0,25 =$  circa **5,65 m<sup>2</sup>**

e) **Superficie terrazza:** 160,00 x 0,25 = circa **40,00 m<sup>2</sup>**

- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.) e dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali (quali soffitte, cantine e simili) computata nella misura del 50% qualora comunicanti e nella misura del 25% qualora non comunicanti: nel caso in esame **non sono presenti pertinenze.**

f) **Superficie sottotetto:** **0,00 m<sup>2</sup>**

g) **Superficie box auto:** **0,00 m<sup>2</sup>**

h) **Superficie posti auto:** **0,00 m<sup>2</sup>**

Per quanto detto sopra si ha:

$$\underline{Sc} = 167,00 + 17,40 + 10,05 + 5,65 + 40,00 = \mathbf{240,10\ m^2}$$

che per arrotondamento sarà **240,00 m<sup>2</sup>**

Tra gli elementi di valutazione presi a base di riferimento, lo scrivente ha tenuto conto dei valori pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agencia del Territorio – Anno 2018 Semestre 2". Considerato che, secondo quanto indicato sul sito [HTTP://WWW.AGENZIAENTRATE.GOV.IT/GEOPOI\\_OMI/INDEX.PHP](http://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php), l'immobile oggetto di stima è individuato all'interno della **zona D2, microzona catastale 3**, sono stati utilizzati come dati di partenza i valori di seguito riportati:

*Codice zona:* **D2**

*Microzona:* **3**

*Destinazione:* **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1.300,00	1.750,00	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1.000,00	1.400,00	L

Successivamente è stata svolta un'indagine di mercato con gli operatori del settore. Alla fine dell'indagine è emerso che il valore medio di mercato è pari

a circa **1.250,00 €/mq per abitazioni civili**. Considerato che tale valore è riferito a immobili in stato conservativo normale, questo deve essere aggiornato in base ai coefficienti relativi alle caratteristiche proprie dell'unità

immobiliare in questione e del contesto in cui è collocata. Tenendo conto delle caratteristiche *posizionali, funzionali, estetiche e sociali* della zona cittadina in questione, delle caratteristiche *funzionali, estetiche, sociali e di conservazione* dell'edificio di cui fa parte l'immobile, nonché delle caratteristiche *funzionali, estetiche, posizionali, dimensionali e di conservazione* degli immobili oggetto di stima. Pertanto, si ottengono i seguenti coefficienti correttivi:

Il *coefficiente di zona* tiene conto della *posizione, della funzionalità e delle caratteristiche estetiche* della zona ove sorge l'edificio. In particolare, nel caso in esame si è tenuto conto del fatto che l'immobile è dotato di servizi, ma non nelle immediate vicinanze.

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

Il *coefficiente dell'alloggio* tiene conto, in particolare, delle caratteristiche *funzionali, estetiche e di conservazione* degli immobili oggetto di stima. In

particolare modo si è tenuto conto dello **stato dell'appartamento, della qualità delle finiture e dell'esposizione dello stesso**. Nel caso in questione si è considerato anche che **le condizioni dell'immobile non sono buone**, quindi sono stati considerati i notevoli lavori da fare sull'immobile.

Nella tabella seguente si riportano i valori dei coefficienti adottati:

<b>Coefficiente</b>	<b>Valore assunto</b>
Coefficiente complessivo di zona	1,05
Coefficiente complessivo dell'edificio	0,93
Coefficiente complessivo dell'alloggio	0,66

Moltiplicando fra loro tali coefficienti si ottiene il **Coefficiente globale di svalutazione/rivalutazione dell'immobile** che è pari a: **0,64**.

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di 1.250,00 €/m<sup>2</sup> e moltiplicando tale valore per il coefficiente correttivo appena ottenuto, si ottiene che il valore unitario corretto per l'immobile oggetto di stima è il seguente:

$$1.250,00 \text{ €/m}^2 \times 0,64 = \mathbf{800,00 \text{ €/m}^2}$$

Conoscendo la superficie commerciale dell'immobile ed il costo unitario corretto si ottiene il valore dell'immobile:

$$240,00 \text{ m}^2 \times \text{€ } 800,00 = \mathbf{\text{€ } 192.000,00}$$

arrotondato a **€ 190.000,00 (euro centonovantamila/00)**.

#### • **IMMOBILE 2**

Premesso che per il calcolo della *Superficie Commerciale (Sc)* si è fatto riferimento alle norme **UNI 10750** e **UNI EN 15773** e al **D.P.R. 138/98**, sono state considerate:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali e la superficie proporzionale degli accessori, calcolata con i seguenti criteri:

i) 100% delle superfici calpestabili:

in questo caso è pari a circa **24,90 m<sup>2</sup>**;

j) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti):

nel caso in esame è pari a circa **0,00 m<sup>2</sup>**;

k) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali che non

potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e

b): nel caso in esame è pari a circa  $4,40 \times 0,5 = 2,20 \text{ m}^2 <$

$24,90 + 0,00 = 24,90 \text{ m}^2 \times 10 \% = 2,49 \text{ m}^2$

Quindi si considereranno **2,20 m<sup>2</sup>**;

Per quanto detto sopra si ha:

$$\underline{S_c} = 24,90 + 2,20 = \underline{27,10 \text{ m}^2}$$

che per arrotondamento sarà **27,00 m<sup>2</sup>**

Tra gli elementi di valutazione presi a base di riferimento, lo scrivente ha tenuto conto dei valori pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio – Anno 2018 Semestre 2". Considerato che, secondo quanto indicato sul sito [HTTP://WWW.AGENZIAENTRATE.GOV.IT/GEOPOI\\_OMI/INDEX.PHP](http://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php), l'immobile oggetto di stima è individuato all'interno della **zona D2, microzona catastale 3**, sono stati utilizzati come dati di partenza i valori di seguito riportati:

*Codice zona: D2*

*Microzona: 3*

*Destinazione: Residenziale*

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Autorimesse	Normale	770,00	1.150,00	L
Box	Normale	1.100,00	1.650,00	L

Successivamente è stata svolta un'indagine di mercato con gli operatori del settore. Alla fine dell'indagine è emerso che il valore medio di mercato è pari

a circa **880,00 €/mq per garage/box auto**. Considerato che tale valore è riferito a immobili in stato conservativo normale, questo deve essere aggiornato in base ai coefficienti relativi alle caratteristiche proprie dell'unità

immobiliare in questione e del contesto in cui è collocata. Tenendo conto delle caratteristiche *posizionali, funzionali, estetiche e sociali* della zona cittadina in questione, delle caratteristiche *funzionali, estetiche, sociali e di conservazione* dell'edificio di cui fa parte l'immobile, nonché delle caratteristiche *funzionali, estetiche, posizionali, dimensionali e di conservazione* degli immobili oggetto di stima. Pertanto, si ottengono i seguenti coefficienti correttivi:

Il *coefficiente di zona* tiene conto della *posizione, della funzionalità e delle caratteristiche estetiche* della zona ove sorge l'edificio. In particolare, nel caso in esame si è tenuto conto del fatto che l'immobile è dotato di servizi, ma non nelle immediate vicinanze.

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

Il *coefficiente dell'alloggio* tiene conto, in particolare, delle caratteristiche *funzionali, estetiche e di conservazione* degli immobili oggetto di stima. In

particolare modo si è tenuto conto dello **stato del garage, della qualità delle finiture e dell'esposizione dello stesso**. Nel caso in questione si è considerato che **le condizioni dell'immobile sono discrete**.

Nella tabella seguente si riportano i valori dei coefficienti adottati:

<b>Coefficiente</b>	<b>Valore assunto</b>
Coefficiente complessivo di zona	1,05
Coefficiente complessivo dell'edificio	0,93
Coefficiente complessivo dell'alloggio	0,87

Moltiplicando fra loro tali coefficienti si ottiene il **Coefficiente globale di svalutazione/rivalutazione dell'immobile** che è pari a: **0,84**.

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di 880,00 €/m<sup>2</sup> e moltiplicando tale valore per il coefficiente correttivo appena ottenuto, si ottiene che il valore unitario corretto per l'immobile oggetto di stima è il seguente:

$$880,00 \text{ €/m}^2 \times 0,84 = \mathbf{739,20 \text{ €/m}^2}$$

Conoscendo la superficie commerciale dell'immobile ed il costo unitario corretto si ottiene il valore dell'immobile:

$$27,00 \text{ m}^2 \times \text{€ } 739,20 = \mathbf{\text{€ } 19.958,40}$$

arrotondato a **€ 20.000,00 (euro ventimila/00)**.

• **LOTTO UNICO (IMMOBILE 1 + IMMOBILE 2)**

In questa ipotesi si stima il **lotto unico**, considerando il garage come pertinenza dell'abitazione, quindi in questo caso sono state considerate:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali e la superficie proporzionale degli accessori, calcolata con i seguenti criteri:

l) **100% delle superfici calpestabili:**

in questo caso è pari a circa **167,00 m<sup>2</sup>**;

m) **100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti):**

nel caso in esame è pari a circa **17,40 m<sup>2</sup>**;

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

**b):** nel caso in esame è pari a circa  $20,10 \times 0,5 = 10,05 \text{ m}^2 <$

$$167,00 + 17,40 = 184,40 \text{ m}^2 \times 10 \% = 18,44 \text{ m}^2$$

Quindi si considereranno **10,05 m<sup>2</sup>**;

- le superfici ponderate a uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii, verande e giardini per il computo delle quali devono essere utilizzati dei criteri di ponderazione: nel caso in esame sono presenti **due balconi e una terrazza** cui superficie va considerata al **25%**.

o) **Superficie balconi:**  $(11,30 + 11,30) \times 0,25 =$  circa **5,65 m<sup>2</sup>**

p) **Superficie terrazza:**  $160,00 \times 0,25 =$  circa **40,00 m<sup>2</sup>**

q) **Superficie verande:** **0,00 m<sup>2</sup>**

r) **Superficie porticato:** **0,00 m<sup>2</sup>**

s) **Superficie giardino:** **0,00 m<sup>2</sup>**

- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.) e dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali (quali soffitte, cantine e simili) computata nella misura del 50% qualora comunicanti e nella misura del 25% qualora non comunicanti: nel caso in esame **come pertinenza è presente un box auto.**

t) **Superficie sottotetto:** **0,00 m<sup>2</sup>**

u) **Superficie box auto:**  $24,90 \times 0,25 =$  circa **6,22 m<sup>2</sup>**

v) **Superficie posti auto:** **0,00 m<sup>2</sup>**

Per quanto detto sopra si ha:

$$Sc = 167,00 + 17,40 + 10,05 + 5,65 + 40,00 + 6,22 = 246,32 \text{ m}^2$$

che per arrotondamento sarà 250,00 m<sup>2</sup>

Anche in questo caso sono stati considerati come dati di partenza i valori pubblicati dall'OMI, già indicati nei paragrafi precedenti, ed è stato considerato il valore medio emerso dall'indagine di mercato pari a circa **1.250,00 €/mq** per abitazioni civili. Questo valore deve essere aggiornato in

base ai coefficienti correttivi utilizzati per l'*immobile 1* :

Coefficiente	Valore assunto
Coefficiente complessivo di zona	1,05
Coefficiente complessivo dell'edificio	0,93
Coefficiente complessivo dell'alloggio	0,66

i quali moltiplicati fra loro, consentono di ottenere il **Coefficiente globale di svalutazione/rivalutazione dell'immobile** che è pari a: **0,64**.

Pertanto, il valore unitario corretto per l'immobile oggetto di stima è il seguente:

$$1.250,00 \text{ €/m}^2 \times 0,64 = 800,00 \text{ €/m}^2$$

Considerando la nuova superficie commerciale dell'immobile (che tiene conto del garage come pertinenza) ed il costo unitario corretto si ottiene il valore dell'immobile:

$$250,00 \text{ m}^2 \times \text{€ } 800,00 =$$

**€ 200.000,00 (euro duecentomila/00).**

## **7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E CATASTALE**

Alla presente relazione si allega una completa documentazione fotografica del bene pignorato (Cfr. All. 7), le visure, le planimetrie e gli estratti di mappa catastali acquisiti (Cfr. All. 3, All. 4, All. 5), i verbali di sopralluogo (Cfr. All. 1), le planimetrie redatte dallo scrivente (Cfr. All. 6) e l'ispezione ipotecaria sull'immobile pignorato (Cfr. All. 2).

## 8. CONCLUSIONI

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



Segue scheda riepilogativa:

- **IMMOBILE 1**

**Appartamento sito a S.Gregorio di Catania in via Leonardo da Vinci n.20 - PT**

Superficie utile totale di circa m<sup>2</sup> 167,00

Superficie commerciale circa m<sup>2</sup> 240,00

VALORE € 192.000,00 che per arrotondamento sarà:

**€ 190.000,00 (euro centonovantamila/00)**

- **IMMOBILE 2**

**Garage sito a S.Gregorio di Catania in via Leonardo da Vinci n.20 - PT**

Superficie utile totale di circa m<sup>2</sup> 26,90

Superficie commerciale circa m<sup>2</sup> 27,00

VALORE € 19.958,40 che per arrotondamento sarà:

**€ 20.000,00 (euro ventimila/00)**

- **LOTTO UNICO (IMMOBILE 1 + IMMOBILE 2)**

**Appartamento + Garage siti a S.Gregorio di Catania in via Leonardo da Vinci n.20**

Superficie utile totale di circa m<sup>2</sup> 167,00 + 26,90 = m<sup>2</sup> 193,90

Superficie commerciale circa m<sup>2</sup> 250,00

VALORE

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



Quest'ultima ipotesi è da considerare **nel caso si decida di procedere alla vendita dei due immobili in un unico lotto.**



Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte e nei termini quanto richiesto nel mandato conferitogli, l'esperto rassegna la presente relazione, composta da n°20 pagine e dai seguenti allegati.



#### **9. ALLEGATI**

- All. 1. Verbale 1° sopralluogo
- All. 2. Ispezioni ipotecarie degli immobili
- All. 3. Visure storiche catastali degli immobili
- All. 4. Planimetrie catastali degli immobili
- All. 5. Estratto di mappa catastale degli immobili
- All. 6. Pianta dello stato di fatto dell'immobile
- All. 7. Fotografie
- All. 8. Dichiarazione di trasmissione perizia alle parti e relative ricevute di invio a debitore e creditori (Allegata solo all'originale depositata in Tribunale)
- All. 9. Nota spese e specifica competenze tecniche (Allegata solo all'originale depositata in Tribunale)



Catania li 05/06/2019

L'Esperto stimatore

Dott. Ing. Maria Elena Mazzaglia

