

** *** **

TRIBUNALE DI CATANIA
VI SEZIONE CIVILE

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G. 409/2022

Giudice: Dott.ssa Maria Angela Chisari

Creditore: ORTLES 21 s.r.l.
Esecutato: XX

L'Esperto stimatore
Ing. Vincenzo Sanginisi

** *** **



INDICE

1. PREMESSA E MANDATO.....	2
2. OPERAZIONI PRELIMINARI	4
3. RISPOSTE AL MANDATO.....	5
4. RIEPILOGO STIMA.....	12
5. ELENCO ALLEGATI.....	12



1. PREMESSA E MANDATO

Con ordinanza notificata in data 08/04/2024, il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Maria Angela Chisari nominava il sottoscritto Dott. Ing. Vincenzo Sanginisi, regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. 7239 e con studio professionale sito a Catania, in via Proserpina n. 8, Esperto Stimatore nell'esecuzione in oggetto, con il seguente 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 ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;
- d) **accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e) **segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere 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) *verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6[^] 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. 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;*
- k) *accerti se i **beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).*
- l) *elenchi ed **individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio** la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*

- m) *determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; **tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia da vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato;***
- n) *indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*
- o) *allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*
- p) *accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*
- q) *nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.*

Per l'espletamento del mandato veniva concesso un termine di giorni 120 dal giorno del giuramento, che veniva depositato telematicamente dal sottoscritto in data 27/12/2023.

2. OPERAZIONI PRELIMINARI

Acquisiti gli atti di causa per via telematica ed esaminati i documenti, riscontravo che l'immobile, così come identificato nell'atto di pignoramento, consisteva in:

- **Appartamento** sito nel Comune di Catania, via Tineo n. 14, piano quarto interno, registrato all'Ufficio del Territorio al foglio 69, particella 3897, subalterno 23.

Dunque, così come previsto dalle istruzioni del Tribunale di Catania, giusto avvisi telematici mediante PEC del 11/04/2024 al legale della parte creditrice Avv. Franco Maria Merlino, e mediante raccomandata A/R del 11/04/2024 all'esecutato, fissavo l'inizio delle operazioni peritali presso il bene pignorato per giorno 30/04/2024 alle ore 16,00.

Alla data e orario stabiliti, mi recavo presso i luoghi oggetto di accertamento siti in Catania, via Tineo n. 14, per dare inizio alle operazioni peritali.

Sul luogo, tuttavia, non era presente nessuno e dopo una vana attesa provvedevo a rinviare le operazioni peritali a data da destinarsi; inoltre riscontravo che lo stabile era amministrato dallo Studio Rubulotta, il quale mi riservavo di contattare.

Nei giorni seguenti, raggiunto telefonicamente l'esecutato veniva concordato l'inizio delle operazioni peritali per giorno 13/05/2024 alle ore 16,00; dunque mi premuravo di avvisare nuovamente a mezzo PEC del 03/05/2024 il legale della parte creditrice Avv. Franco Maria Merlino

nonché lo stesso debitore esecutato con comunicazione ufficiale a mezzo raccomandata A/R del 03/05/2024.

Copia di tutte le comunicazioni inviate alle parti sono riportate nell'*allegato n. 8*.

Al giorno e all'orario stabiliti mi recavo sul luogo oggetto di Procedura per dare inizio alle operazioni peritali. Sul posto era presente il debitore esecutato signor XX.

Il sopralluogo si svolgeva eseguendo un rilievo planimetrico e fotografico dell'appartamento e prendendo i necessari appunti in fogli separati e si concludeva alle ore 17,00 con la redazione del verbale di sopralluogo firmato dai presenti (*allegato n. 9*).

Al fine di acquisire tutta la documentazione necessaria all'espletamento del mandato, venivano effettuati i necessari accessi presso gli Uffici competenti ed in particolare:

- Ufficio Provinciale del Territorio: è stata acquisita la visura storica e la planimetria del bene pignorato.
- Ufficio Provinciale del Territorio: è stata acquisita l'ispezione ipotecaria del bene pignorato.
- Ufficio tecnico Comune di Catania: sono state effettuate indagini e ricerche presso gli uffici preposti al fine di ricavare le informazioni circa la situazione urbanistica del bene pignorato, di cui verrà relazionato più avanti.

3. RISPOSTE AL MANDATO

Sulla base della documentazione in atti, di quella successivamente acquisita dal sottoscritto e dall'elaborazione dei rilievi effettuati sul bene oggetto di procedura in sede di sopralluogo, posso così riferire.

Quesito a)

Il bene oggetto di pignoramento consiste in un appartamento per civile abitazione al piano quarto, facente parte di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra e struttura portante in muratura, sito in zona centro storico di Catania, precisamente in via Tineo n. 14.

Esso è costituito da tre vani più accessori, rappresentati da disimpegno, bagno e cucina. Sono, altresì, presenti un balcone a petto su prospetto Nord ed uno su prospetto Sud.

L'appartamento risulta censito all'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Catania, Comune di Catania, foglio n. 69, particella 3897, subalterno 23, categoria A3 (abitazioni di tipo economico), classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 271,14 euro, indirizzo catastale via Tineo n. 14, piano quarto. L'intestatario del diritto di proprietà è il debitore esecutato per l'intera quota di 1/1.

Ulteriori dettagli in merito ai dati catastali sono riportati in forma tabellare nella risposta al quesito g) della presente relazione di consulenza.

Copia della visura storica catastale risulta allegata alla presente relazione (*allegato n. 4*).

Per quanto riguarda i confini del bene, essi sono: a nord e a sud con cortili interni di altri stabili, a est con area soprastante altro stabile, ad ovest con vano scala e spazio condominiale.

Quesito b)

L'atto di pignoramento immobiliare è del 10/05/2022 ed è stato notificato al debitore esecutato in data 10/06/2022 e riguarda l'intera proprietà dell'unità immobiliare sopra descritta.

La nota di trascrizione è stata registrata in data 07/07/2022, registro generale n. 30450, registro particolare n. 23056.

E' stata verificata, con esito positivo, la corrispondenza tra nota di trascrizione e atto di pignoramento depositato in atti.

Quesito c)

Il pignoramento ha colpito l'intera quota dell'immobile sopradescritto, individuato in catasto fabbricati al foglio 69, particella 3897, subalterno 23.

L'esecutato è sposato in regime di separazione dei beni e separato consensualmente con provvedimento del Tribunale di Enna del 29/11/2018 n. 1317, annotato il 07/02/2029 (vedi *allegato n. 7*).

E' divenuto proprietario dell'appartamento, per averlo acquistato giusto atto di compravendita del 22/11/2005 ai rogiti del notaio Aldo Barresi repertorio n. 25669/11318, trascritto il 14/12/2005 ai nn. 81360/42648 (vedi *allegato n. 6*).

Quesito d)

L'esecutato è divenuto proprietario dell'appartamento, per averlo acquistato giusto atto di compravendita del 22/11/2005 ai rogiti del notaio Aldo Barresi, repertorio n. 25669/11318, trascritto il 14/12/2005 ai nn. 81360/42648 (vedi *allegato n. 6*).

La continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento, è stata verificata con esito positivo e la copia dell'ispezione ipotecaria è allegata alla presente (*allegato n. 5*).

Quesito e)

La documentazione prodotta ed acquisita è risultata essere completa ed è stato possibile espletare in maniera esauriente il mandato.

Quesito f)

Sul bene pignorato è stata eseguita un'ispezione ipotecaria dalla quale si evincono le formalità riportate a seguire.

1. TRASCRIZIONE del 14/12/2005 - Registro Particolare 42648 Registro Generale 81360; Pubblico ufficiale BARRESI ALDO Repertorio 25669/11318 del 22/11/2005; ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.
2. ISCRIZIONE del 27/02/2006 - Registro Particolare 4291 Registro Generale 13223; Pubblico ufficiale BARRESI ALDO Repertorio 26125/11516 del 13/02/2006; IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; documenti successivi correlati: Comunicazione n. 4214 del 05/11/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 28/10/2008; Cancellazione totale eseguita in data 28/11/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

3. ISCRIZIONE del 25/11/2008 - Registro Particolare 15517 Registro Generale 68537; Pubblico ufficiale BARRESI ALDO Repertorio 29248/13623 del 07/11/2008; IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

4. TRASCRIZIONE del 07/07/2022 - Registro Particolare 23056 Registro Generale 30450; Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ENNA Repertorio 540 del 10/06/2022; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Le trascrizioni di cui al n. 2, 3 e 4, riguardanti le ipoteche volontarie derivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario e l'atto esecutivo di pignoramento immobili, dovranno essere cancellate a seguito del decreto di trasferimento del bene.

Copia della suddetta ispezione ipotecaria è riportata nell'*allegato n. 5*.

Quesito g)

Il bene oggetto di pignoramento risulta censito all'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Catania, comune di Catania come segue.

LOTTO 1			
FOGLIO	69	CATEGORIA	A3
PARTICELLA	3897	CLASSE	4
SUBALTERNO	23	CONSISTENZA	3,5 vani
INDIRIZZO	Via Tineo n. 14, piano quarto	SUPERFICIE TOTALE	59 mq
INTESTATI	XX per il diritto di proprietà dell'intera quota: 1/1	SUPERFICIE ESCLUSE AREE SCOPERTE	58 mq
		RENDITA	271,14 €

Copia della visura storica catastale risulta allegata alla presente relazione (*allegato n. 4*).

La planimetria catastale del bene pignorato non risulta essere perfettamente conforme allo stato dei luoghi rilevato al momento del sopralluogo svolto, a causa di modifiche di distribuzione degli spazi interni degli ambienti di disimpegno, cucina e bagno nella porzione sud dell'immobile.

Si allegano la planimetria catastale (*allegato n. 3*) e la planimetria ottenute dal rilievo dello stato dei luoghi (*allegato n. 2*).

Quesito h)

Trattandosi di un bene immobile sito in un fabbricato ricadente in area urbanizzata non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica, ma è stato tuttavia accertato che nel P.R.G. vigente del Comune di Catania il fabbricato ove si trova l'immobile ricade in zona A, all'interno del perimetro del "Centro storico-artistico" regolamentata dall'articolo 10 delle Norme di Attuazione del Comune di Catania.

Quesito i)

Il fabbricato ove si trova l'appartamento pignorato è stato probabilmente nel corso del XIX secolo

(1800), con struttura portante in muratura.

Esso è dunque privo di Licenza Edilizia in quanto realizzato in epoca antecedente all'entrata in vigore della legge n. 1150/42; questo è documentato, oltre che dalla tipologia costruttiva tipica dell'epoca, anche dalla data di presentazione della scheda planimetrica catastale che riporta la data del 27/12/1939.

Dalla consultazione dell'atto di compravendita del 2005 a favore dell'esecutato, inoltre, veniva dichiarata dalle parti e trascritta dal notaio la dicitura di immobile realizzato ante 1967 e privo di modifiche edilizie soggette a licenza, concessione o permesso di costruire.

Dunque, da un punto di vista urbanistico, lo stato legittimo dell'appartamento pignorato può essere valutato, in assenza di altra documentazione, dal confronto con la rappresentazione grafica riportata nella planimetria catastale.

Dal confronto si evince che lo stato dei luoghi rilevato al momento del sopralluogo è difforme, a causa di modifiche di distribuzione degli spazi interni degli ambienti che hanno permesso la creazione degli ambienti attualmente identificati come disimpegno, cucina e bagno nella porzione sud dell'immobile.

Quesito j)

Rispetto la planimetria catastale (non esistono planimetrie di progetto urbanistiche) è stata riscontrata la difformità riguardante la diversa distribuzione degli spazi interni della porzione sud dell'appartamento che ha permesso la creazione degli ambienti del disimpegno, della cucina e del bagno, per come si presentano oggi.

A riguardo l'esecutato ha dichiarato di non possedere titoli abilitativi inerenti ai lavori eseguiti.

Trattandosi di un intervento edilizio conforme alle norme urbanistiche vigenti al momento della sua realizzazione ed a quelle attualmente vigenti, esso potrà essere sanato mediante presentazione di titolo abilitativo secondo l'istituto della CILA in sanatoria (con opere già realizzate), la quale comporta i seguenti costi:

- euro 1.000, per sanzione derivata dalle opere già realizzate (CILA tardiva);
- euro 1.500,00 per redazione di pratica edilizia a firma di un tecnico abilitato da depositare presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Catania;
- euro 500,00 per redazione pratica catastale di aggiornamento planimetrico;
- euro 1.000 per redazione pratica edilizia di SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) a seguito delle modifiche effettuate.

Dunque, i costi complessivi da sostenere per la regolarizzazione delle difformità attualmente presenti all'interno dell'appartamento pignorato ammontano a circa euro 4.000,00.

Quesito k)

L'appartamento oggetto di pignoramento risulta essere nella piena disponibilità del debitore esecutato, il quale però risiede altrove (vedi *allegato n. 7*). Al momento del sopralluogo effettuato esso appariva come disabitato ed inutilizzato da parecchio tempo.

Quesito I)

Il bene oggetto di pignoramento consiste in un appartamento per civile abitazione al piano quarto, facente parte di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra e struttura portante in muratura, sito in zona centro storico di Catania, precisamente in via Tineo n. 14.

Esso si trova in aderenza al teatro antico greco-romano di Catania, il quale risulta essere anche parzialmente visibile dalle aperture dei primi due vani; la zona è ben servita da attività commerciali e servizi.

Al fabbricato vi si accede un portoncino di ingresso in ferro e vetri (*allegato 1, foto 1-2*), il quale conduce al vano scala (*allegato 1, foto 3-4*); salendo dalle scale (non è presente ascensore) si giunge alla porta blindata prefabbricata dell'appartamento pignorato al piano quarto (*allegato 1, foto 5*).

Si accede direttamente sul "vano 1" (*allegato 1, foto 8-9*); sulla sinistra si accede al "vano 2" (*allegato 1, foto 10-11*) prospiciente a nord mediante balconcino a petto (*allegato 1, foto 12*), mentre sulla destra al disimpegno (*allegato 1, foto 13*), che conduce a sua volta al "vano 3" (*allegato 1, foto 14-15-16*), prospiciente a sud con balconcino a petto (*allegato 1, foto 7-20*).

Il disimpegno conduce altresì alla cucina (*allegato 1, foto 17-18*) ed infine al bagno (*allegato 1, foto 19*), prospicienti ad ovest su terrazzino comune (*allegato 1, foto 6*).

Da una consultazione effettuata presso lo studio Rubulotta che amministra lo stabile ove si trova l'appartamento pignorato si è riscontrato quanto segue:

- i millesimi corrispondono ai seguenti valori: generali: 87,04; scala: 83,70; Autoclave 1; manutenzione colonna scarico 89,11.
- in ordine alle spese ordinarie e straordinarie già maturate la quota afferente all'immobile di proprietà dell'esecutato è pari a euro 13.152,39, ancora da corrispondere (estratto conto dal 01/01/2022 ad oggi).
- in ordine alle spese straordinarie, sono stati deliberati i lavori di manutenzione di alcune parti comuni dell'edificio e la quota afferente all'immobile di proprietà dell'esecutato ammonta ad € 7.526,38 (compresi gli onorari professionali).

L'appartamento risulta censito all'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Catania, Comune di Catania, foglio n. 69, particella 3897, subalterno 23, categoria A3 (abitazioni di tipo economico), classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 271,14 euro, indirizzo catastale via Tineo n. 14, piano quarto. L'intestatario del diritto di proprietà è il debitore esecutato per l'intera quota di 1/1.

Per quanto riguarda i confini, il bene confina: a nord e a sud con cortili interni di altri stabili, a est con area soprastante altro stabile, ad ovest con vano scala e terrazzino condominiale.

Le superfici nette dei singoli ambienti sono:

ambiente	sup. [mq]
Vano 1	10,00

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Vano 2	12,25
Disimpegno	1,50
Vano 3	13,30
Cucina	4,65
<u>Bagno</u>	<u>3,55</u>

TOT. 45,25

L'appartamento sviluppa una superficie complessiva lorda pari a **61,90 mq**, con altezza interna pari a 3,10 metri per il "vano 1" ed il "vano 2" (soffitto con volte finte incannucciate), e altezza interna pari a 2,70 metri per i restanti ambienti (soffitto con solaio con lame in ferro).

Sono presenti, altresì, due balconi a petto che non sviluppano alcuna superficie.

La superficie commerciale dell'immobile è quindi pari a:

- 100% della superficie lorda: mq 61,90 x 1,00 = mq 61,90

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE =

mq 61,90

L'unità immobiliare, inoltre, presenta le caratteristiche elencate a seguire (vedi foto a colori dell'*allegato n. 1*).

- ✓ porta d'ingresso blindata prefabbricata;
- ✓ porte interne in legno tamburato;
- ✓ pavimento con mattonelle in cemento stampato (vano 1 e vano 2) e in gres nelle rimanenti;
- ✓ infissi in alluminio preverniciato e vetro;
- ✓ soffitti con volte finte nel "vano 1" e "vano 2" e solaio con travetti in ferro nei rimanenti ambienti;
- ✓ pareti con pittura chiara;
- ✓ bagno con wc, bidet, lavabo e doccia, con pareti rivestite in maiolica fino h= 170 cm;
- ✓ cucina con piastrelle nella zona cottura;
- ✓ impianto idrico ed elettrico sottotraccia;
- ✓ riscaldamento/raffrescamento con climatizzatori a pompa di calore.

Essendo tutti sottotraccia non è possibile esprimersi sulla rispondenza degli impianti rispetto alla normativa vigente in quanto non sono visibili e non è stata prodotta al sottoscritto alcuna certificazione sugli stessi da parte dell'esecutato.

Il bene, al momento del sopralluogo effettuato, può essere definito in scarse condizioni manutentive (disabitato ed in disuso) e sono presenti importanti infiltrazioni d'acqua provenienti dal locale vasche immediatamente soprastante gli ambienti con i soffitti con le lame in ferro (disimpegno, "vano 3", cucina e bagno).

Le condizioni esterne generali dell'intero corpo di fabbrica, di cui fa parte il bene pignorato, sono da considerarsi in un mediocre stato di manutenzione.

Quesito m)

Valutazione e modalità di stima. Sulla base di quanto riferito ai punti precedenti e delle

condizioni prima descritte il valore attuale dell' unità immobiliare oggetto del pignoramento verrà determinato secondo due distinti criteri di stima: stima sintetica comparativa e stima per capitalizzazione del reddito, individuando poi il valore finale nella media aritmetica.

- Stima sintetica comparativa – sulla base della mia personale conoscenza del mercato immobiliare, dalle ulteriori informazioni assunte da operatori economici del settore edilizio che operano nella zona, e tenute in viva considerazione caratteristiche, condizioni, ubicazione ecc. ed operando le dovute comparazioni, si ritiene equo assegnare un valore di **750 € per metro quadrato** di superficie commerciale, da cui si ottiene:

$$\text{Stima comparativa: } V1 = mq \ 61,90 \times \text{€/mq } 750 \rightarrow V1 = 46.425 \text{ €}$$

- Stima per capitalizzazione del reddito - Il valore dell'immobile si ottiene tramite la capitalizzazione del reddito netto annuo, ottenuto da quello lordo al quale devono essere detratte le spese di gestione (canoni, manutenzione, tasse ecc.).

Sulla base delle considerazioni prima fatte, i parametri da prendere in considerazione sono:

- reddito lordo annuo: € 3.000 (pari ad un canone mensile di € 250,00);
- incidenza spese annue 30%;
- saggio di capitalizzazione 3,50%;

Stima per capitalizzazione: $V2 = (3.000 \times 0,70) / 0,035 \rightarrow V2 = 60.000 \text{ €}$

Avendo le due stime uno scarto rilevante, il più probabile valore di mercato è ottenuto con la media aritmetica dei due valori prima individuati, per cui:

$$\text{Valore Mercato (VM)} = (V1+V2)/2 = (46.425 + 60.000) / 2 \rightarrow \text{VM} = 53.212 \text{ €}$$

Come previsto dal quesito per tenere conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia da vizi del bene, il valore prima stimato viene ridotto del 15%. Pertanto il valore di mercato corretto (VMC), considerando anche i costi stimati da sostenere per la regolarizzazione urbanistica (vedi punto j), è pari a:

$$\text{Valore Mercato Corretto} = (\text{VM} \times 0,85) - 4.000 = \rightarrow \text{VMC} = 41.230 \text{ €}$$

Il valore di mercato corretto, arrotondato al migliaio più prossimo è, dunque, pari a:

----- **41.000 €** -----

Quesito n)

Il bene è unico e pignorato per intero e dunque dovrà essere venduto in un lotto, così definito:

Lotto: appartamento per civile abitazione composto da tre vani più accessori (disimpegno, bagno e cucina) sito a Catania in via Tineo n. 14 (centro storico), piano quarto (senza ascensore), facente parte di un fabbricato storico a quattro elevazioni fuori terra a struttura portante in muratura.

Il valore di mercato corretto ammonta ad **euro 41.000** (vedi punto m).

Quesito o)

La richiesta documentazione fotografica è costituita dall' *allegato n. 1*, la planimetria catastale è costituita dall' *allegato n. 3*; nell' *allegato n. 2* è riportata, invece, la planimetria del bene allo stato attuale.

Quesito p)

Il bene è pignorato per intero. La valutazione della quota di pertinenza del singolo debitore esecutato è pari all'intero importo stimato, corrispondente a **41.000 euro**.

Per il bene in oggetto non è necessario separare quote a favore della procedura.

Quesito q)

Non vi sono più beni pignorati in quota, dunque non è necessario predisporre un progetto di divisione in natura.

4. RIEPILOGO STIMA

A seguire si riporta una tabella riepilogativa del lotto stimato.

LOTTO	IMMOBILE	SUPER. COMM.	QUOTA PIGNORATA	VALORE DI STIMA	VALORE DI STIMA CORRETTO E ARROTONDATO
1	Appartamento di 3 vani più accessori sito a Catania in via Tineo n. 14, piano quarto, riportato in catasto al Fg 69, p.lla 3897, sub. 23.	61,90 mq	1/1 a XX	€ 53.212,00	€ 41.000,00

5. ELENCO ALLEGATI

1. Elaborato fotografico;
2. Planimetria allo stato attuale;
3. Planimetria catastale;
4. Visura storica catastale;
5. Ispezione ipotecaria;
6. Titolo di provenienza;
7. Certificati di residenza e matrimonio esecutato;
8. Copie comunicazioni inviate alle parti;
9. Verbale del sopralluogo svolto;
10. Relazione di stima in versione privacy;
11. Ricevute di avvenuta consegna relazione alle parti.

Con quanto riferito ritengo di avere assolto all'incarico affidatomi e di avere operato con serietà e scrupolo professionale.

Rassegno pertanto la presente Relazione di stima all'Autorità committente ringraziandola per la fiducia concessa, e restando a disposizione per eventuali chiarimenti e collaborazioni future.

Catania, 10/07/2024

L'Esperto Stimatore

Ing. Vincenzo Sanginisi