

Via Etnea, 25 - 95030 Gravina (CT)
Tel. 095/416636 # 347/6341576
ignazio.calaciura@gmail.com
ignazio.calaciura@ingpec.eu



PERIZIA ESTIMATIVA

Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Maria Angela Chisari.

Tribunale di Catania – Esecuzioni Immobiliari.

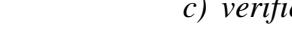
Procedura n° 661/2022 R.G.E.I.



1. Premessa.

Con ordinanza del 28/06/2024, la S.V.I. nominava il sottoscritto Dott. Ing. Ignazio Calaciura, con studio in Gravina (CT) via Etnea n. 25 ed iscritto all'Albo degli Ingegneri di Catania al n. 3045, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento esecutivo n° 661/2022 R.G.E.I. promosso da Condominio Via Basile n. 8 - Catania; il sottoscritto CTU nominato, prestava il giuramento di rito in data 05/07/24 con il conferimento del 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*



C.T.U. Dott. Ing. Ignazio Calaciura

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 precedente;

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

C.T.U. Dott. Ing. Ignazio Calaciura

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 casi di esistenza di opere abusive, l’esperto verificherà l’eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

j) in caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata

C.T.U. Dott. Ing. Ignazio Calaciura

presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

k) verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40 6° 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 coti di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi;

l) in caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandone in quota;

m) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo

C.T.U. Dott. Ing. Ignazio Calaciura

carattere storico-artistico;

- n) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;
- o) verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- p) accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- q) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicandone 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'attività di esperto MOD. 4/REV);
- r) elenchi ed individui i beni, evidenziandone 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



C.T.U. Dott. Ing. Ignazio Calaciura

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 conservazione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

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

C.T.U. Dott. Ing. Ignazio Calaciura



condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);

t) tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15% ed il 20% del valore stimato;

u) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

v) alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

w) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

x) nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto

C.T.U. Dott. Ing. Ignazio Calaciura

dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo.

Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di “incomoda divisibilità”, quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzioneamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore precedente.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza.

Dopo un accurato studio della documentazione agli atti, il sottoscritto comunicava alle parti, a mezzo raccomandata A/R del 08/07/2024, la data, fissata per il giorno 24/07/24, del sopralluogo dell'unità immobiliare pignorata sita in Catania (CT), via Basile n. 8.

In data 24/07/24, si effettuava il sopralluogo alla presenza dell'avv.

C.T.U. Dott. Ing. Ignazio Calaciura

Ivan Randazzo, per conto del creditore procedente, e del debitore esecutato che dichiarava di essere ivi residente.

Si realizzava un rilievo fotografico e planimetrico dell'unità immobiliare pignorata (cfr. Allegato 1 – Verbale di sopralluogo).

3. Risposte al mandato.

Dalle risultanze delle operazioni peritali, sulla base degli accertamenti e dei rilievi eseguiti, si evince quanto segue.

3.1. Identificazione dei beni pignorati.

3.1.1. Immobili pignorati.

L'unità immobiliare pignorata, e quindi da valutare, sulla scorta dell'atto di pignoramento del 03/10/2022, trascritto il 02/11/22 ai nn. 49566/37984, a favore di Condominio edificio via Basile n. 8 – Catania, risulta la seguente:

- Proprietà per la quota di 1/1 dell'abitazione di tipo popolare ubicata in Catania (CT) via Basile n. 8 e censita in catasto al foglio 25, particella 1874 sub 27.

Nella nota di trascrizione si precisa che si è proceduto alla trascrizione del pignoramento anche nei confronti del coniuge non debitore, coniugato in regime di comunione dei beni, atteso che il Tribunale Civile di Catania con ordinanza del 22/02/2022 emessa nell'ambito del procedimento iscritto al n. 131/2021 R.G. ha dichiarato la nullità del pignoramento effettuato sul medesimo bene nei confronti del medesimo debitore poiché non è stato trascritto anche nei confronti del coniuge non debitore, coniugato

C.T.U. Dott. Ing. Ignazio Calaciura

in comunione dei beni, ordinando la cancellazione della trascrizione effettuata presso l’Agenzia del Territorio di Catania il 08/03/2021 ai nn. 9628/7124.

3.1.2. Dati catastali.

L’unità immobiliare pignorata risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Catania, in ditta al debitore esecutato, proprietario per 1/1, bene personale, così distinta (cfr. Allegato 2 – Visura catastale):

- foglio 25, particella 1874, sub 27, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 7, consistenza 1,5 vani, superficie catastale 27 mq (totale escluse aree scoperte 27 mq), rendita €. 81,34 indirizzo via Basile n. 8/A, interno C, piano S1.

Si precisa che l’unità immobiliare ha effettivo accesso da via Basile

n. 8/C.

3.1.3. Coerenze.

L’unità immobiliare pignorata, ubicata al piano primo sottostrada, confina a nord, est e sud con altre u.i., ad ovest con cortile comune.

3.1.4. Provenienza.

Sulla base della certificazione redatta dal notaio :

alla data di trascrizione del pignoramento, risulta che:

- L’unità immobiliare pignorata risulta di proprietà del debitore esecutato per 1000/1000 in comunione dei beni come da nota di trascrizione del suddetto atto di acquisto, pervenuta in nuda proprietà per atto di compravendita rogato dal notaio G. Vigneri in data 06/03/1992, rep.

C.T.U. Dott. Ing. Ignazio Calaciura

54036, trascritto a Catania il 23/03/92 ai nn. 10233/13633, da potere di Ricco Santo il quale si era riservato l'usufrutto vitalizio, e successivo ricongiungimento dell'usufrutto a seguito del decesso dell'usufruttuario;

l'immobile era pervenuto per atto di vendita rogato dal notaio C. Pulvirenti in data 03/12/1964, trascritto a Catania il 12/12/1964 ai nn. 39852/46496.

Si rileva che nel suddetto atto di compravendita del 06/03/1992 e nella relativa nota di trascrizione, il debitore esecutato risulta avere acquistato in regime di comunione dei beni, mentre in visura catastale è in ditta allo stesso debitore quale bene personale per l'intero.

3.2. Formalità da cancellare.

Sulla base della certificazione redatta dal notaio Leonardo Grassi, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, esistono le seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:

- Pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Catania il 25/07/2018, rep. 8034/2018, trascritto il 14/09/18 ai nn. 26572/35408, a favore di Condominio edificio via Basile 8 – Catania, contro il debitore esecutato, gravante sull'immobile in Catania censito al f. 25 p. 1874 sub 27, per la piena proprietà, quota 1/1;
- Pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Catania il 12/11/2020, rep. 6899/2020, trascritto il 21/11/20 ai nn. 33730/50343, a favore di Condominio edificio via Basile 8 – Catania contro il debitore esecutato gravante sull'immobile in Catania censito al f. 25 p. 1874 sub

C.T.U. Dott. Ing. Ignazio Calaciura

27, per la piena proprietà, quota 1/1;

- Pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Catania il 10/02/2021, rep. 892/2021, trascritto il 08/03/21 ai nn. 7124/9628, a favore di Condominio edificio via Basile 8 – Catania contro il debitore esecutato gravante sull’immobile in Catania censito al f. 25 p. 1874 sub 27, per la piena proprietà, quota 1/1 in comunione legale dei beni;
- Pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Catania il 03/10/2022, rep. 9465/2022, trascritto il 02/11/22 ai nn. 49566/37984, a favore di Condominio edificio via Basile 8 – Catania contro il debitore esecutato per la piena proprietà, quota 1/1 in comunione legale dei beni, e contro la piena proprietà, quota 1/1 in comunione legale dei beni, gravante sull’immobile in Catania censito al f. 25 p. 1874 sub 27.

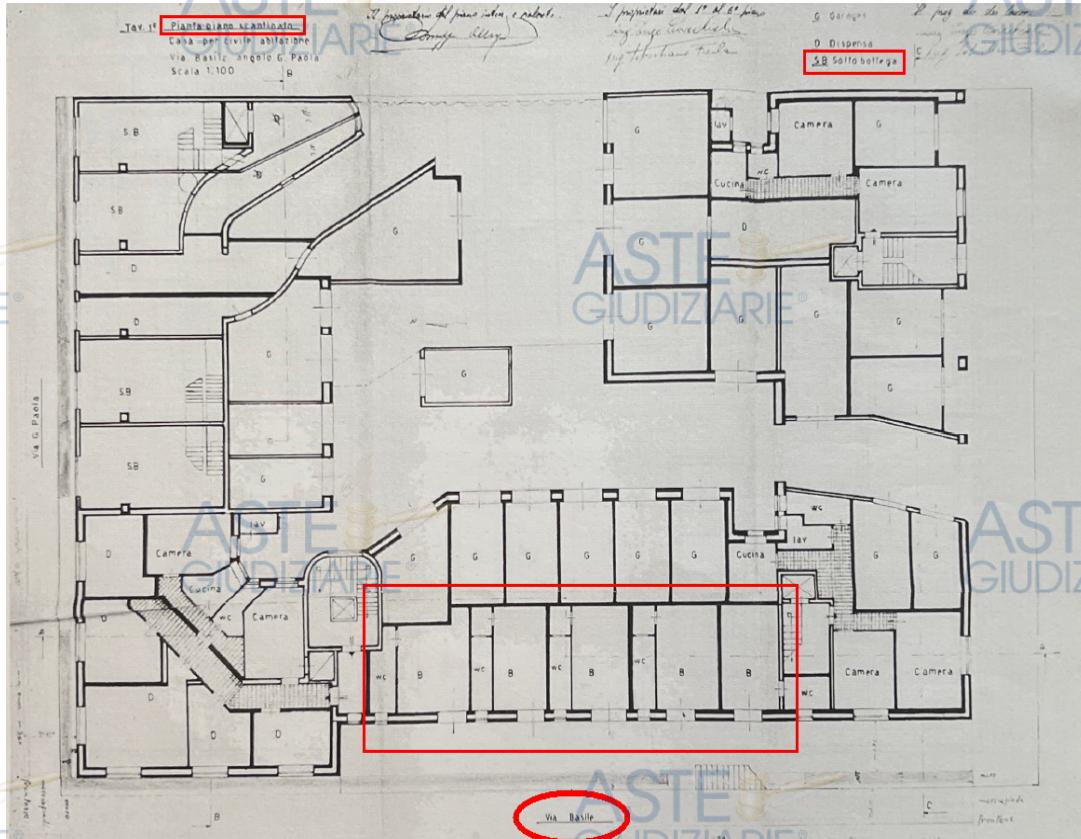
3.3. Regolarizzazione tecnico-legale.

L’unità immobiliare pignorata fa parte di un edificio residenziale realizzato alla fine degli anni ’50, con Provvedimento del 07/08/1956 e successiva Variante del 18/08/1958.

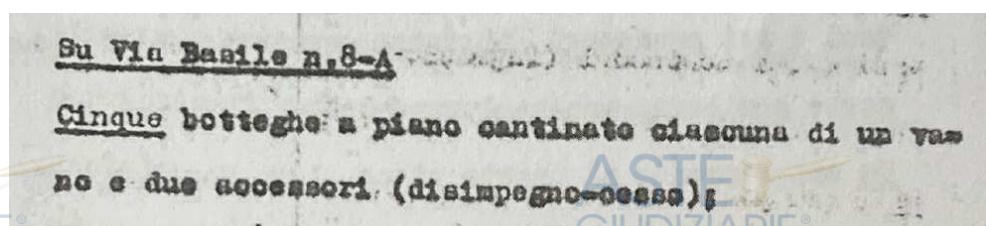
L’abitabilità è stata rilasciata in data 19/12/1958.

Si rileva che l’elaborato di progetto relativo alla suddetta variante (cfr. Allegato 5) prevedeva la realizzazione di n. 5 botteghe al piano scantinato su via Basile, si veda a tal riguardo il seguente stralcio di progetto:

C.T.U. Dott. Ing. Ignazio Calaciura



A conferma delle previsioni progettuali, l'abitabilità autorizzata in data 19/12/1958 (cfr. Allegato 6) indica esplicitamente che su via Basile n. 8-A, sono presenti "cinque botteghe a piano cantinato ciascuna di un vano e due accessori (disimpegno-cesso)".



Rispetto al suddetto progetto, si rileva una diversa distribuzione degli

C.T.U. Dott. Ing. Ignazio Calaciura

spazi interni, mentre rispetto alla planimetria catastale si rileva la mancata rappresentazione grafica di un piccolo soppalco e soprattutto la categoria catastale (A/4, abitazione di tipo polare) non coerente con la previsione progettuale (bottega).

Le suddette difformità rispetto all'elaborato di progetto assentito sono regolarizzabili mediante presentazione di CILA in sanatoria (o tramite ripristino), gli oneri emergenti per le difformità edilizie rilevate si possono sommariamente quantificare in €. 2.000 circa, regolarizzando successivamente la planimetria catastale e allineando la categoria catastale alla destinazione progettuale.

3.4. Disponibilità dell'immobile.

L'immobile pignorato è occupato dal debitore esecutato che risulta ivi residente come dichiarato dallo stesso in occasione del sopralluogo (cfr. All. 1), il debitore ha altresì dichiarato che l'immobile pignorato non dispone di proprio contatore di energia elettrica in quanto risulta allacciato all'utenza elettrica dell'unità immobiliare adiacente, distinta al civico n. 8/D, che risulta dallo stesso occupata come inquilino.

3.5. Descrizione dell'immobile.

L'unità immobiliare pignorata fa parte di un edificio residenziale ubicato in via Basile n. 8, in zona centrale di Catania, caratterizzata prevalentemente da edifici residenziali multipiano in condominio di medio livello, con presenza di attività commerciali e servizi pubblici (cfr. Allegato 4 - Rilievo fotografico: FO-1 e FO-2).

C.T.U. Dott. Ing. Ignazio Calaciura

Il fabbricato, realizzato fine anni '50, con struttura in c.a., è costituito da otto piani fuori terra ed uno sottostrada.

Il fabbricato dispone di prospetto rifinito con intonaco civile integgiato, copertura piana e parte a tetto a falde, portone di ingresso condominiale in alluminio anodizzato e vetri, ascensore, vano scala e androne, complessivamente in discrete condizioni manutentive.

L'unità immobiliare pignorata, posta al piano primo sottostrada, ha accesso comune da un cancello pedonale in ferro posto lungo il marciapiede che conduce al sottostante cortile mediante una scala esterna (cfr. All. 4: FO-3 e FO-4); il cortile consente l'ingresso alle unità immobiliari poste al piano sottostrada facenti parte del condominio di via Basile n. 8, tra le quali l'unità immobiliare pignorata che ha accesso esclusivo dal civico n. 8/C (cfr. All. 4: FO-5 e FO-6).

L'unità immobiliare pignorata (categoria catastale A/4, abitazione di tipo popolare, bottega rispetto allo stato progettuale assentito) ha una superficie complessiva lorda pari a 27 mq circa e superficie utile di 22 mq circa e risulta composta (cfr. Allegato 3: Planimetria catastale) da un unico vano principale adibito a ingresso/camera da letto di circa 17 mq di superficie utile (cfr. All. 4: FO-7 e FO-8) e da due accessori retrostanti adibiti a cucina di circa 4 mq (cfr. All. 4: FO-9) e bagno di 1,5 mq circa (cfr. All. 4: FO-13 e FO-14).

L'appartamento dispone di un piccolo soppalco di circa 1,5 mq adibito a ripostiglio (cfr. All. 4: FO-10).

C.T.U. Dott. Ing. Ignazio Calaciura

L'altezza utile dell'unità immobiliare è pari a 3,37 m.

La cucina non dispone di luce e aerazione diretta, in quanto priva di finestra, dispone solo di finestra lucifera posta nel tramezzo divisore con il vano principale (*cfr.* All. 4: FO-8 e FO-11), inoltre è presente esclusivamente un rubinetto di carico dell'acqua, nessuna predisposizione per lo scarico dell'acqua è visibile.

Il bagno dispone di lavabo, vaso e doccia, di piccole dimensioni (*cfr.* All. 4: FO-13 e FO-14), inoltre al pari della cucina, non dispone di luce e aerazione diretta, in quanto privo di finestra.

Gli ambienti sono pavimentati in ceramica; gli infissi esterni (una finestra e la porta di ingresso) sono in legno con vetri semplici e scuri; le pareti sono intonacate e tinteggiate, quelle del bagno sono rivestite in ceramica; le porte interne sono in legno con vetri.

L'immobile è sprovvisto di impianto di riscaldamento.

Lo stato di conservazione e di manutenzione generale dell'immobile è appena sufficiente, si rilevano numerose tracce di umidità al piede della muratura sia nel vano principale che in cucina (*cfr.* All. 4: FO-8, FO-9, FO-12, FO-18 e FO-19); l'impianto elettrico deve essere integralmente ristrutturato inoltre non dispone di contatore e di interruttore differenziale in quanto risulta allacciato all'utenza elettrica dell'unità immobiliare adiacente occupata dallo stesso debitore (*cfr.* All. 4: FO-17).

Si rileva infine che la scala esterna che conduce alle unità immobiliari poste al piano sottostrada versa in pessime condizioni (*cfr.* All.



C.T.U. Dott. Ing. Ignazio Calaciura

4: FO-16).

3.5.2. Consistenza.

Per l'unità immobiliare pignorata, è stata rilevata e calcolata la superficie commerciale (Sc), utile ai fini della stima, sono stati considerati i muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni.

Consistenze	Superficie Lorda	Coeff. di ragguaglio	Superficie Commerciale
Unità immobiliare p. S1	27 mq	100 %	27,00 mq
Sup. Commerciale complessiva f. 25 p. 1874 sub 27			27,00 mq

3.6. Determinare il valore dell'immobile.

Poiché lo scopo della stima è quello di determinare in termini di prezzo il valore dell'immobile, in considerazione della dipendenza del tipo di stima in base allo scopo per la quale viene redatta, si ritiene opportuno procedere alla determinazione del valore di mercato attraverso il metodo di stima per confronto dei valori unitari (metodo diretto o sintetico).

Il Market Comparison Approach è una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili; si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare.

Nella determinazione dei parametri attribuiti si è tenuto conto, dell'ubicazione, del taglio dimensionale, della qualità edilizia e del livello complessivo di manutenzione dell'unità immobiliare.

Per lo sviluppo della valutazione sono state effettuate specifiche

Tribunale di Catania – Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa Maria Angela Chisari
Procedura n° 661/2022 R.G.E.I.
promossa da Condominio Via Basile n. 8 - Catania

C.T.U. Dott. Ing. Ignazio Calaciura

indagini di mercato nella zona di riferimento, che hanno riguardato immobili con destinazione omogenea al bene in esame.

In seguito agli accertamenti e ai rilievi eseguiti, l'applicazione del Market Comparison Approach conduce alla seguente scheda di valutazione comparativa effettuata con due comparabili in offerta, locali commerciali, ubicati in via Dottor Consoli e in via Guglielmo Oberdan e di un immobile, già venduto, posto all'interno del medesimo fabbricato e con le medesime caratteristiche.

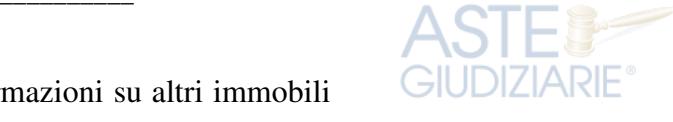


Tribunale di Catania – Esecuzioni Immobiliari
 G.E. Dott.ssa Maria Angela Chisari
 Procedura n° 661/2022 R.G.E.I.
 promossa da Condominio Via Basile n. 8 - Catania

C.T.U. Dott. Ing. Ignazio Calaciura

MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)				
DATI PERIZIA				
TIPO COMP	COMP 1	COMP 2	COMP 3	SUBJECT
PREZZO TOTALE	€ 25.000,00	€ 45.000,00	€ 23.000,00	
SCONTO asking (%)	5,00%	5,00%	0,00%	
PREZZO SCONTATO	€ 23.750,00	€ 42.750,00	€ 23.000,00	
data (mesi)	0	1	73	27
superficie commerciale	28	55	26	27
superficie box	0	0	0	0
superficie p.auto coperto	0	0	0	0
superficie p.auto scoperto	0	0	0	0
bagni n.	1	1	1	1
piano	0	0	-1	-1
ascensore	NON PRESENTE	NON PRESENTE	NON PRESENTE	NON PRESENTE
stato manutentivo	SUFFICIENTE	SUFFICIENTE	SUFFICIENTE	SUFFICIENTE
panoramicità - peculiarità	PRESENTA	NON PANORAMICO	NON PANORAMICO	NON PANORAMICO
dotazione tecnologica	ADEGUATA	ADEGUATA	ADEGUATA	ADEGUATA
classe energetica	E - F - G	E - F - G	E - F - G	E - F - G
epoca costruttiva	oltre 20 anni	oltre 20 anni	oltre 20 anni	oltre 20 anni
SUPERFICIE MARGINALE	28	55	26	27
VALORE UNITARIO SUP. MARGINALE	€ 848,21	€ 777,27	€ 884,62	€ 777,27
ANALISI DEI PREZZI MARGINALI				
PREZZO CARATTERISTICA	COMP. 1	COMP. 2	COMP. 3	SUBJECT
data	-€ 39,58	-€ 71,25	-€ 38,33	€ 0,00
superficie princip.	€ 777,27	€ 777,27	€ 777,27	€ 777,27
superficie box	€ 388,64	€ 388,64	€ 388,64	€ 388,64
superficie p.auto coperto	€ 310,91	€ 310,91	€ 310,91	€ 310,91
superficie p.auto scoperto	€ 233,18	€ 233,18	€ 233,18	€ 233,18
bagni	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00
piano	-€ 237,50	-€ 427,50	-€ 230,00	-€ 230,00
ascensore	€ 1.187,50	€ 2.137,50	€ 1.150,00	€ 0,00
stato manutentivo	€ 4.050,00	€ 4.050,00	€ 4.050,00	€ 4.050,00
panoramicità	€ 1.187,50	€ 2.137,50	€ 1.150,00	€ 0,00
dotazione tecnologica	€ 475,00	€ 855,00	€ 460,00	€ 0,00
classe energetica	€ 1.187,50	€ 2.137,50	€ 1.150,00	€ 0,00
epoca costruttiva	€ 712,50	€ 1.282,50	€ 690,00	€ 0,00
TABELLA DI VALUTAZIONE				
PREZZO CARATTERISTICA	COMP. 1	COMP. 2	COMP. 3	SUBJECT
prezzo totale	€ 23.750,00	€ 42.750,00	€ 23.000,00	€ 21.448,09
data	€ 0,00	-€ 71,25	-€ 2.798,33	0
superficie princip.	-€ 777,27	-€ 21.763,64	€ 777,27	27
superficie box	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
superficie p.auto coperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
superficie p.auto scoperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
bagni n.	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	1
piano	€ 237,50	€ 427,50	€ 0,00	-1
ascensore	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	NON PRESENTE
stato manutentivo	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	SUFFICIENTE
panoramicità	-€ 1.187,50	€ 0,00	€ 0,00	NON PANORAMICO
dotazione tecnologica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	ADEGUATA
classe energetica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	E - F - G
epoca costruttiva	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	oltre 20 anni
PREZZO MARGINALIZZATO	€ 22.022,73	€ 21.342,61	€ 20.978,94	€ 21.448,09
valore minimo				€ 20.978,94
valore massimo				€ 22.022,73
Divergenza % assoluta:	4,74%			
ATTENDIBILE:	VERO			
RIASSUNTO COMPS	TIPO COMP	EURO	MQ	EURO/MQ
COMPARABLE 1	ASKING	€ 22.022,73	28,00	€ 786,53
COMPARABLE 2	ASKING	€ 21.342,61	55,00	€ 388,05
COMPARABLE 3	TRANSACTION	€ 20.978,94	26	€ 806,88
SUBJECT		€ 21.443,40	27,00	€ 794,20

C.T.U. Dott. Ing. Ignazio Calaciura



Il prezzo, pertanto, assunto attraverso informazioni su altri immobili similari nella zona in questione, successivamente modulato in considerazione delle specifiche caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, dello stato di conservazione e delle rifiniture, è così determinato:

- Unità immobiliare p. S1, f. 25 p. 1874 sub 27

$$27 \text{ mq} \times 800,00 \text{ €/mq} = €. 21.600,00$$

detratto gli oneri emergenti dalle difformità edilizie rilevate e considerata la riduzione del prezzo di mercato in caso di vendita forzata e per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, adottando un coefficiente di adeguamento e correzione di stima nella misura del 15% del valore stimato, si perviene ad un valore di stima arrotondato pari a €. 17.000,00 (euro diciassettemila/00).

3.7. Tabella sinottica beni immobili pignorati.

Trattasi di singola unità immobiliare.

- Lotto unico: Valore €. 17.000,00

- ❖ Unità immobiliare (Sc = 27 mq), categoria catastale A/4 ma destinazione da progetto assentito bottega, ubicata al piano primo sottostrada con accesso da via Basile n. 8/C e facente parte di un edificio residenziale sito nel Comune di Catania (CT) via Basile n. 8; censito in catasto al foglio 25, particella 1874, sub 27.

4. Conclusioni.

Il sottoscritto, ritenendo di aver espletato completamente il mandato, ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli e, restando a disposizione per

C.T.U. Dott. Ing. Ignazio Calaciura



qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, rassegna la presente relazione,
integrata dai seguenti allegati:

Allegato 1: Verbale di sopralluogo.

Allegato 2: Visura catastale.

Allegato 3: Planimetria catastale.

Allegato 4: Rilievo fotografico.

Allegato 5: Elaborato di progetto.

Allegato 6: Abitabilità.

Allegato 7: Distinta raccomandate invio copia relazione CTU alle parti.

Catania, 20/12/2024.



Il C.T.U.

Dott. Ing. Ignazio Calaciura

