

STUDIO ASSOCIATO CRISAFULLI

95128 Catania - Via Centuripe 2/A tel. (095) 431232 - fax (095) 431232 - e-mail: studiocrisafulli1@virgilio.it
Part. I.V.A.: 03333090870 PEC: attilio.crisafulli@geopec.it

dott. ing. Massimo Crisafulli

dott. geom. Attilio Crisafulli

dott. ing. Alberto Crisafulli

TRIBUNALE DI CATANIA

Sezione Sesta Civile

ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA

PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 696/2022

Giudice dell'Esecuzione: dott. Francesco Lentano

Esperto Stimatore: dott. geom. Attilio Crisafulli

TRIBUNALE DI CATANIA
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni Immobiliari

Proc. N. 696/2022

Giudice dell'Esecuzione: **dott. Francesco Lentano**Esperto Stimatore: **dott. geom. Attilio Crisafulli****RELAZIONE DI STIMA**

Indice:

1. Premessa;
2. Mandato;
3. Svolgimento delle operazioni di consulenza;
4. Risposta ai singoli quesiti formulati in Ordinanza;
5. Conclusioni;
6. Allegati.

1. PREMESSA

Con Ordinanza pronunciata in data 20/01/2023, la S.V.I. nominava il sottoscritto **dott. geom. Attilio Crisafulli**, con studio in Catania via Centuripe n° 2/A, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Catania al n° 2468, nonché nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania al n° 282, quale Esperto Stimatore nella **Procedura Esecutiva Immobiliare n. 696/2022** promossa da [REDACTED] nei confronti di ******Omissis******; il giorno **25/01/2023**, per mezzo di Posta Elettronica Certificata, il sottoscritto veniva invitato a prestare il giuramento di rito, che avveniva puntualmente il giorno **30/01/2023**; gli è stato conferito l'incarico e fissato il termine di giorni 120 dal giuramento per il deposito della consulenza (vedi allegato 1 – Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati).

2. 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, 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 dia 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 **individuati 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 per 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. alleggi 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.

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Sono state esperite le opportune indagini tecniche al fine di raccogliere tutti gli elementi utili per l'espletamento del mandato e sono stati acquisiti, presso i competenti uffici, i relativi documenti; dopo aver tentato invano un primo contatto con il **Debitore Esecutato**, sig. ****Omissis****, allo scopo di prospetterle l'incarico ricevuto, veniva fissata la data di inizio delle operazioni peritali per il giorno 24/02/2022, alle ore 9:30, sul luogo oggetto dell'Esecuzione Immobiliare, ed esattamente nel territorio del Comune di Calatabiano (CT), via G. Garibaldi n. 222; ciò veniva comunicato tramite PEC ai Procuratori costituiti per il Creditore Procedente e tramite Raccomandata A/R al **Debitore Esecutato**, ****Omissis**** (vedi allegato n° 2 – Avvisi di Sopralluogo). Giunto sui luoghi il giorno e l'ora stabiliti, il sottoscritto Esperto Stimatore ha avuto accesso agli immobili alle ore 9:30, in quanto era presente, per il debitore esecutato, la sig.ra ****Omissis****

(sorella dell'esecutato) con il proprio convivente sig. ******Omissis****** i quali hanno dichiarato di avere domicilio e residenza presso l'immobile pignorato. Prima di procedere alle operazioni di sopralluogo il sottoscritto ha prospettato ancora una volta l'incarico ricevuto ai presenti; quindi, ha dato inizio alle operazioni peritali. Dopo un'approfondita ricognizione dei luoghi è stato effettuato il rilievo delle unità immobiliari e sono state riprese fotografie esterne agli immobili e dei vari ambienti interni. Avendo portato a termine le operazioni di sopralluogo, alle ore 11:45 il sottoscritto ha dichiarato chiuse le stesse, riservandosi nuovo accesso in caso di necessità con preavviso alle parti in causa (vedi allegato n° 3 verbale di sopralluogo). Acquisito dunque ogni elemento necessario per l'espletamento del mandato, si è proceduto alla redazione della presente Relazione di Stima, rispondendo singolarmente a ciascun quesito formulato.

4. RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI FORMULATI IN ORDINANZA

a) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, consiste in:

- **ABITAZIONE di tipo CIVILE** sita nel territorio del Comune di Calatabiano (CT), posta al piano primo, con ingresso da via G. Garibaldi n 222;
- **censita in Catasto Fabbricati** al foglio 12 part. 298 sub. 12, via Giuseppe Garibaldi n. 222, piano primo, categoria A/2, classe 6, consistenza 4 vani catastali, rendita € 309,87, superficie catastale totale mq 87, escluse aree scoperte mq 78;
- **confina** a Sud, ad Est e ad Ovest con proprietà di altra ditta, a Nord con proprietà di altra ditta e vano scala;
- I dati rilevati in sede di sopralluogo coincidono con quelli emergenti dai certificati in atti.

b) VERIFICA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

- Da una verifica effettuata tra l'Atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione, si può affermare che i dati riportati sono corretti e che il pignoramento ha colpito la quota spettante al **Debitore Esecutato**, sig.

****Omissis****.

- Si conferma che c'è **corrispondenza** tra l'atto di pignoramento e la relativa nota.

c) VERIFICA DELLA PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE

Dalla Certificazione Notarile prodotta in atti, redatta dal **Notaio in Palermo**

██████████ si evince che:

- L'immobile oggetto di pignoramento indicato al p.to a) della presente relazione, alla data del **Pignoramento** trascritto a Catania il 19/12/2022 ai nn. 57923 del Registro Generale e n° 44433 del Registro Particolare, era di proprietà del **Debitore Esecutato**, sig. ****Omissis****.
- La quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Pignorato, descritto al punto a), è **pervenuta** al **Debitore Esecutato**, sig. ****Omissis****, per **Atto di Compravendita** del 21/04/2005, notaio dott.ssa Portale Carmela di Catania, rep. n. 24644/4426, trascritto a Catania il giorno 23/04/2002 ai nn. 28778/15981 da potere di ****Omissis****.

d)) PROVENIENZA E CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

Dalla Certificazione Notarile prodotta in atti, redatta dal **Notaio in Palermo**

██████████ si evince che:

- L'immobile oggetto di pignoramento indicato al p.to a) della presente relazione, alla data del **Pignoramento** trascritto a Catania il 19/12/2022 ai nn. 57923 del Registro Generale e n° 44433 del Registro Particolare, era di proprietà del **Debitore Esecutato**, sig. ****Omissis****.
- La quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Pignorato, descritto al punto a), è **pervenuta** al **Debitore Esecutato**, sig. ****Omissis****, per **Atto di Compravendita** del 21/04/2005, notaio dott.ssa Portale Carmela di Catania, rep. n. 24644/4426, trascritto a Catania il giorno 23/04/2005 ai nn. 28778/15981 da potere di ****Omissis****.
- La quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Pignorato, descritto al punto a), è **pervenuta a** ****Omissis****, per atto di divisione del 27/08/1987 (Notaio Leonardo Baraballo) trascritto il 05/10/1987 nn.

36164/28301 da potere di ****Omissis****, ****Omissis****,
****Omissis****, ****Omissis****.

- A ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****,
****Omissis****, la quota di 2/3 e ****Omissis**** la quota di 1/3 degli
immobili in Calatabiano in Catasto al Foglio 12 particelle 298 sub 3, 4, 5, 6,
7, 9, 10, e 11 era pervenuta per successione in morte di ****Omissis**** e
deceduto il 23/02/1982, trascritta il 12/07/1990 ai nn. 29733/22793; non
risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità.

- la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del
pignoramento è stata quindi verificata.

e) INCOMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione prodotta risulta completa.

f) TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE

Dalla Certificazione Notarile prodotta in atti, redatta dal **Notaio in Palermo**
[redacted] si è accertato che sui beni pignorati gravano le
seguenti formalità che dovranno essere cancellate con il Decreto di
Trasferimento:

- **ISCRIZIONE n. 28779/9796 del 23/04/2005, IPOTECA VOLONTARIA**
nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 21/04/2005 n. di
repertorio 24645/4427 [redacted] Catania, a favore della
[redacted] BANCA ANTONVENETA S.P.A. con sede a Padova contro ****Omissis****,
****Omissis****, ****Omissis**** quale debitore non datore di ipoteca; per Euro
23.000,00 di cui Euro 115.000,00 per capitale, durata 19 anni, gravante sul
bene pignorato.
- **TRASCRIZIONE n. 57923/44433 del 19/12/2022 nascente da VERBALE DI**
PIGNORAMENTO IMMOBILI del 23/11/2022, N. di repertorio 10154 emesso
dal Tribunale di Catania a favore di [redacted] con sede a Roma
contro ****Omissis****, gravante sul bene pignorato.

g) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Da indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (**Catasto Fabbricati**) e dalla documentazione catastale acquisita si è potuto accertare che l'unità immobiliare indicata al p.to a) della presente relazione, è regolarmente censita nel Catasto Fabbricati (vedi allegato n° 4) del Comune di Calatabiano (CT):

- ABITAZIONE di tipo CIVILE -

- **censita in Catasto Fabbricati** al foglio 12 part. 298 sub. 12, via Giuseppe Garibaldi n. 222, piano primo, categoria A/2, classe 6, consistenza 4 vani catastali, rendita € 309,87, superficie catastale totale mq 87, escluse aree scoperte mq 78;
- E' stata verificata l'esatta **rispondenza** dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.
- Durante il sopralluogo, il sottoscritto ha accertato la corrispondenza dello stato dei luoghi rispetto alla **Planimetria Catastale** tranne che per la realizzazione di una **veranda** sul balcone lato Sud.

h) ACQUISIZIONE DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato è ubicato nel territorio del Comune di Calatabiano (CT). Nel caso in esame, il certificato di destinazione urbanistica non è necessario; non si tratta di terreno ma di immobile di tipo residenziale.

i) CONFORMITA' DEL FABBRICATO ALLE NORME IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA

Da indagini effettuate presso l'Ufficio Urbanistica e l'Archivio del Comune di Calatabiano (CT), il sottoscritto ha potuto accertare **per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento**, quanto segue:

ABITAZIONE di tipo CIVILE

- Il **fabbricato** dove è ubicata l'unità immobiliare pignorata, edificato negli anni '70, risulta assistito da **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 7 del 30/03/2012** (vedi all. n° 5), rilasciata dal Comune di Calatabiano (CT) per

le difformità realizzate in un fabbricato per civile abitazione provvisto di “Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili” approvato dalla Commissione Edilizia Comunale in data 20/04/1970;

- Non risulta ancora rilasciata **Autorizzazione di Abitabilità / Agibilità**;
- L’abitazione non risulta conforme alle tavole di progetto allegate alla **Concessione Edilizia in Sanatoria** su menzionata;
- È stato realizzato un **frazionamento di unità immobiliari ed una diversa distribuzione degli spazi interni**, senza alcun provvedimento autorizzativo, in difformità rispetto ai disegni allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria; tali abusi risultano sanabili ai sensi dell’art. 3 della L.R. 16/2016, pagando una sanzione di € 1.000,00 per ognuno degli abusi; **il costo per la regolarizzazione** risulta di **€ 3.000,00**, comprensivo degli oneri tecnici;
- La **modifica dei prospetti** risulta sanabile ai sensi dell’art. 14 della L.R. 16/2016, pagando una sanzione di € 516,00; **il costo per la regolarizzazione** risulta di **€ 1.000,00**, comprensivo degli oneri tecnici;
- È stata realizzata la **chiusura della loggia**, senza alcun provvedimento autorizzativo, sul prospetto Sud-Est; dovranno essere demoliti i tamponamenti esterni e ripristinati con il relativo infisso come indicato nei disegni allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria; sulla base di quanto accertato nel corso del sopralluogo eseguito, il sottoscritto valuta che il **costo** dei lavori di ripristino (vedi allegato n° 7), possa essere **sinteticamente determinato** a corpo in circa **€ 2.200,00**, comprensivi degli oneri tecnici.
- urbanisticamente **la veranda** si potrà regolarizzare ai sensi dell’art. 20 della L.R. n.4 del 16.04.2003 (vedi allegato n° 7); l’onere da pagare è pari a 25,00 € per ogni metro quadro di superficie sottoposta a chiusura con struttura precaria, oltre alle spese per la parcella di un professionista abilitato; quindi, le spese per la regolarizzazione risultano:

- 25,00 €/mq x mq 3,31 (di superficie chiusa) =	€ 82,75
- Relazione di un professionista abilitato	€ 717,25
Per un totale di	€ 800,00

j) VERIFICA SANABILITA' IMMOBILI AI SENSI DELL'ART. 40, 6^ COMMA DELLA LEGGE N. 47/1985 O DELL'ART. 46 c 5 D.P.R. 380/01 O CONDONABILI AI SENSI DEL D.L. 269/2003.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento non si trovano nelle condizioni previste dai suddetti articoli; non sono state emesse ordinanze di demolizione.

k) STATO D'OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Dal sopralluogo effettuato è stato accertato che il bene pignorato risulta attualmente **occupato dalla sig.ra ****Omissis****** (sorella dell'esecutato) con il proprio convivente **sig. ****Omissis******; questi ultimi hanno dichiarato di avere domicilio e residenza nel suddetto immobile e di occuparlo a titolo gratuito.

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

- L'immobile fa parte di un fabbricato realizzato con strutture in cemento armato, composto da n° 4 elevazioni fuori terra (vedi foto n°1 allegato n°8);
- Il **Fabbricato** è stato ultimato negli anni '70; nelle vicinanze sono presenti negozi, supermercati, scuole ed altri servizi in quanto è ubicato in prossimità del centro del Comune di Calatabiano (CT);
- Al **fabbricato**, dove è ubicato l'immobile in oggetto, si accede dalla via Giuseppe Garibaldi al civico 222 (vedi foto n°2 allegato n°8); da un portoncino in metallo e vetri pedonale (vedi foto n°2 allegato n°8), si accede ad un piccolo androne condominiale che serve le abitazioni tra cui l'immobile pignorato al piano primo;
- Gli **ambienti comuni** (androne e scala) ed i **prospetti** esterni si presentano in uno stato di conservazione e manutenzione **mediocre**. Il fabbricato risulta privo di ascensore.

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;

- **ABITAZIONE di tipo CIVILE** sita nel territorio del Comune di Calatabiano (CT), posta al piano primo, con ingresso da via G. Garibaldi n 222;
- **censita in Catasto Fabbricati** al foglio 12 part. 298 sub. 12, via Giuseppe Garibaldi n. 222, piano primo, categoria A/2, classe 6, consistenza 4 vani catastali, rendita € 309,87, superficie catastale totale mq 87, escluse aree scoperte mq 78;
- **confina** a Sud, ad Est e ad Ovest con proprietà di altra ditta, a Nord con proprietà di altra ditta e vano scala;
- **All'ABITAZIONE** si accede dal pianerottolo condominiale posto al piano primo (vedi foto n° 3 allegato n°8);
- Dalla porta d'ingresso si accede ad un **balcone** (di mq 24,91) (vedi foto n° 12 e 13 allegato n°8);
- dal suddetto **balcone** si accede al **soggiorno** (di mq 12,65) (vedi foto n° 4 e 5 allegato n°8) aero-illuminato da una porta-finestra e da tre finestre che si affacciano sul **balcone** di mq 24,91 (vedi foto n° 12 e 13 allegato n°8) e sul **balcone** di mq 15,00 (vedi foto n° 15 e 16 allegato n°8); è prevista una zona da destinare ad angolo cottura, in fase di realizzazione;
- dal **soggiorno** si accede direttamente ad un vano (1) (di mq 12,01) (vedi foto n° 6 e 7 allegato n°8) aero-illuminato da una finestra;
- un **disimpegno** di mq 3,70 serve i rimanenti ambienti dell'abitazione;

- un **vano (2)** di mq 18,53 (vedi foto n° 10 e 11 allegato n°8), aero-illuminato da una finestra che si affaccia sul **balcone** di mq 15,00;
- un **bagno** di mq 5,15 (vedi foto n° 9 allegato n°8), aero-illuminato da una finestra che si affaccia sul **balcone** di mq 15,00;
- un piccolo **ripostiglio** di mq 1,44;
- una piccola **veranda** di mq 3,31 (vedi foto n° 14 allegato n°8) è stata realizzata sul balcone lato Sud di mq 15,00;
- Per tutti gli ambienti dell'abitazione **l'altezza utile interna** è di **m 3,15**.
- La **superficie utile** attuale è di circa mq 65,74; la **superficie lorda** attuale è di circa mq 77,00; la **superficie dei balconi** è di circa mq 36,00; la **superficie della veranda** è di circa 3,31.
- La **superficie utile** dopo il ripristino è di circa mq 57,54; la **superficie lorda** dopo il ripristino è di circa mq 67,00; la **superficie della loggia** dopo il ripristino è di circa mq 10,00.

Materiali:

- **pavimenti** realizzati con **piastrelle** in monocottura o gres porcellanato in tutta l'abitazione;
- **pareti** tinteggiate o rivestite con carta da parati; **nel bagno** le pareti sono in parte rivestite con maioliche;
- i **soffitti** sono intonacati e tinteggiati;
- **l'impianto elettrico** è sottotraccia;
- **l'impianto idraulico** è di tipo incassato;
- **l'acqua calda** è generata da uno scaldabagno elettrico;
- non è presente **l'impianto di riscaldamento**;
- sono presenti alcuni **climatizzatori**;
- **le porte interne** sono in legno tamburato;
- **gli infissi esterni** sono in legno; nel soggiorno due infissi sono in alluminio anodizzato preverniciato; su tutte le aperture esterne sono installati **avvolgibili** in plastica.
- Complessivamente le **condizioni manutentive** dell'unità immobiliare risultano mediocri;

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		
Coeff.	DESCRIZIONE	mq
1,00	Superficie Lorda dopo il ripristino	67,00
0,30	Superficie Balconi mq 36,00 $\text{mq } (25,00 \times 0,30) + (36,00 - 25,00) \times 0,10$	8,60
0,60	Superficie Veranda mq 3,31	1,99
0,60	Superficie Loggia dopo il ripristino mq 10,00	6,00
	TOTALE	83,59

La **Superficie Commerciale** si arrotonda in **mq 84,00**.

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 dell'immobile, il sottoscritto passa ora a determinarne il valore di mercato attuale degli immobili. Si adotteranno i seguenti criteri di stima: sintetica comparativa e per capitalizzazione del reddito.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Stima basata sul confronto con altre unità simili a quella in esame, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche valutate sia in senso positivo che negativo. Un supporto per il calcolo del valore di mercato degli immobili è stato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate di Catania. I valori dell'OMI si riferiscono alla zona D1 periferica del Comune di Calatabiano ed al periodo corrispondente al secondo semestre dell'anno 2022. Inoltre, l'immobile è stato valutato 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 D1 periferica del Comune di Calatabiano, un valore di mercato oscillante tra 480 – 720 €/mq di superficie lorda per abitazioni civili in stato conservativo normale. I valori rilevati mediante indagine di mercato hanno portato ad un valore di 700 €/mq di superficie lorda per le abitazioni civili con caratteristiche simili a quelle dell'immobile pignorato. Si ritiene equo quindi assegnare il seguente **valore per metro quadrato di Superficie Commerciale**:

- **Abitazione - € 700,00/mq;**

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

Pertanto, dalla stima così condotta si determina il seguente valore di mercato:

ABITAZIONI DI TIPO CIVILE

V (valore bene pignorato):

Superficie Commerciale x prezzo medio unitario di mercato =

mq 84,00 x 700,00 €/mq = **€ 58.800,00**

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 **3,50%**, porta al **Valore di Mercato**.

Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci 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);

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

$$V = (R - S) / r$$

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

L'affitto medio per uso residenziale di unità immobiliari simili, rilevato nella zona, è di circa €/mq 3,00 mensili che corrispondono ad un affitto mensile: €/mq 3,00 x mq 84,00 = **€ 252,00** mensili da cui scaturisce un reddito annuo lordo: € 252,00 x 12 mesi = **€ 3.024,00**.

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 **3,50%** si ottiene:

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

– Reddito annuo lordo	R = € 252,00 x 12 =	€ 3.024,00
– Spese medie annue	S = 25% x R =	€ 756,00
– Reddito annuo netto	Rn = R - S =	€ 2.268,00
– Tasso di capitalizzazione	r = 0,035	
– Valore di mercato	V = (R - S) / r =	€ 64.800,00

Risultando i valori determinati con i due metodi di stima adottati congruenti tra loro, il valore dell'immobile, che lo scrivente ritiene più attendibile, è:

$$V = \text{€ } 60.000,00$$

Il valore finale dell'immobile verrà calcolato decurtando le spese necessarie a regolarizzare le opere realizzate senza alcun provvedimento autorizzativo:

VALORE CALCOLATO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE: € 60.000,00

SPESE:

– Costi per sanare la realizzazione della veranda comprensivi di spese tecniche	- €	800,00
– Costi di ripristino della Loggia comprensivi di spese tecniche	- €	2.200,00
– Costi per sanare la modifica dei prospetti comprensivi di spese tecniche	- €	1.000,00
– Costi per sanare il frazionamento e la diversa		

distribuzione comprensivi di spese tecniche	- €	3.000,00
VALORE FINALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE	€	53.000,00
(Euro cinquantatremila/00)		

RIDUZIONE DEL PREZZO DI MERCATO

Applicando una riduzione del prezzo di mercato nella misura del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si ha:

ABITAZIONE DITipo CIVILE: € 53.000 x 0,85 = **€ 45.050,00**

Che si arrotonda in **€ 45.000,00** (**€ quarantacinquemila/00**)

n) LOTTI E PIANI DI VENDITA**LOTTO UNICO**

- **ABITAZIONE di tipo CIVILE** sita nel territorio del Comune di Calatabiano (CT), posta al piano primo, con ingresso da via G. Garibaldi n 222;
- **censita in Catasto Fabbricati** al foglio 12 part. 298 sub. 12, via Giuseppe Garibaldi n. 222, piano primo, categoria A/2, classe 6, consistenza 4 vani catastali, rendita € 309,87, superficie catastale totale mq 87, escluse aree scoperte mq 78;
- **confina** a Sud, ad Est e ad Ovest con proprietà di altra ditta, a Nord con proprietà di altra ditta e vano scala;
- Composta da un soggiorno con predisposizione per angolo cottura, ulteriori due vani, un disimpegno, un bagno, un piccolo ripostiglio, due balconi ed una piccola veranda.
- La **superficie utile** attuale è di circa mq 65,74; la **superficie lorda** attuale è di circa mq 77,00; la **superficie dei balconi** è di circa mq 36,00; la **superficie della veranda** è di circa 3,31.
- La **superficie utile** dopo il ripristino è di circa mq 57,54; la **superficie lorda** dopo il ripristino è di circa mq 67,00; la **superficie della loggia** dopo il ripristino è di circa mq 10,00.

VALORE DI MERCATO € 53.000,00 (€ cinquantatremila/00)

VALORE RIDOTTO € 45.000,00 (€ quarantacinquemila/00)

o) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE

La richiesta documentazione fotografica, interna ed esterna dei beni pignorati 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, 10/05/2023

L'Esperto Stimatore
(dott. geom. Attilio Crisafulli)

6. ALLEGATI:

- Decreto di nomina dell'Esperto per la Stima dei Beni Pignorati; allegato n° 1
- Raccomandate e PEC di avviso sopralluogo e Ricevute; allegato n° 2
- Verbale di Sopralluogo; allegato n° 3
- Visura, planimetria catastali, estratto di mappa; allegato n° 4
- Concessione Edilizia in Sanatoria; 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
- Ricevute spese sostenute; allegato n° 9
- Attestazioni di consegna della relazione al Debitore Esecutato e al creditore procedente; allegato n° 10
- Distinta delle Competenze; allegato n° 11