



TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SESTA SEZIONE _ ESECUZIONI IMMOBILIARI



OGGETTO: PERIZIA ESTIMATIVA

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N.82 DEL RUOLO GENERALE DELL'ESECUZIONE _ ANNO 2019

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Francesco Lentano

CREDITORE PROCEDENTE: Fino 1 Securitisation S.r.l.

DEBITORE ESECUTATO: [REDACTED]



UBICAZIONE: ACI SANT'ANTONIO (CT)

VIA G. MARCONI N.29

IL TECNICO ESTIMATORE
(Dott. Geom. Mario Grancagnolo)



Studio Tecnico Dott. Geom. Mario Grancagnolo
Via Indirizzo, 25 95022 ACI CATENA (CT) tel.: 095 804895 – 095 802471 cell.: 328 72 55 173
e-mail.: dottmariograncagnolo@outlook.com _ PEC.: mario.grancagnolo@geopec.it



INDICE

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

1.1 PREMESSA

1.2 IMMOBILI DA VALUTARE

1.3 OPERAZIONI PERITALI

2. QUESITI

- a. identifichi esattamente i beni pignorati;
- b. verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento;
- c. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore;
- d. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i;
- e. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta;
- f. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli;
- g. provveda alla identificazione catastale;
- h. indichi, 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;
- 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;
- k. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi;
- l. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita;
- m. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato;
- n. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati;
- o. alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna;
- p. accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato;
- q. nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione;

3. CONCLUSIONI

Documenti allegati



PERIZIA ESTIMATIVA

1.1 PREMESSA

Il giorno 15.12.2019, il Dott. Francesco Lentano, Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Catania, ha nominato quale *esperto estimatore*, il sottoscritto Dott. Geom. Mario Grancagnolo, con studio in Aci Catena via Indirizzo n.25, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Catania al n.2774.

Lo scrivente in data 09.01.2020 ha prestato giuramento di rito, in qualità di esperto, ed il **Giudice dell'esecuzione** gli ha affidato l'incarico, ponendo i seguenti quesiti:

- 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 proprietà 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

Studio Tecnico Dott. Geom. Mario Grancagnolo

Via Indirizzo, 25 95022 ACI CATENA (CT) tel.: 095 804895 – 095 802471 cell.: 328 72 55 173
e-mail.: dottmariograncagnolo@outlook.com _ PEC.: mario.grancagnolo@geopec.it



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^o 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

Studio Tecnico Dott. Geom. Mario Grancagnolo

Via Indirizzo, 25 95022 ACI CATENA (CT) tel.: 095 804895 – 095 802471 cell.: 328 72 55 173
e-mail.: dottmariograncagnolo@outlook.com _ PEC.: mario.grancagnolo@geopec.it



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

Studio Tecnico Dott. Geom. Mario Grancagnolo

Via Indirizzo, 25 95022 ACI CATENA (CT) tel.: 095 804895 – 095 802471 cell.: 328 72 55 173

e-mail.: dottmariograncagnolo@outlook.com _ PEC.: mario.grancagnolo@geopec.it



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.

Il G.E. ha concesso termine di centoventi giorni, per l'espletamento ed il deposito della relazione di perizia estimativa.

1.2 IMMOBILE DA VALUTARE

Dallo studio del fascicolo di causa è emerso che il bene immobile da accertare e da valutare oggetto della presente procedura esecutiva, promossa da [REDACTED], creditore procedente, nei confronti della parte esecutata, sono:

- **LOTTO N.1:**

Abitazione di tipo economico sita in Aci Sant'Antonio (CT) via Guglielmo Marconi n°29, censita in catasto al foglio di mappa 16, Part. 63, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 4 vani.

1.3 OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto Dott. Geom. Mario Grancagnolo dopo aver contattato il debitore esecutato e aver concordato la data di primo accesso, ha notificato in data 10/01/2020 l'inizio delle operazioni peritali a mezzo A/R (doc.01) al debitore esecutato e a mezzo pec. (doc.02) all'avvocato del creditore procedente.

In data 25/01/2020 alle ore 9,00 il sottoscritto Dott. Geom. Mario Grancagnolo si recava in Aci Sant'Antonio (CT) via Guglielmo Marconi n°29 per dare inizio alle operazioni peritali (doc.03), sui luoghi era presente il debitore esecutato al quale il sottoscritto consegnava copia Avvertenze per il Debitore.

Si procedeva quindi all'accesso ai luoghi, ad ispezionare gli stessi mediante rilievi grafici e fotografici.

Infine, si sono, eseguite le ispezioni ipotecarie presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Catania, è stata reperita la documentazione tecnica presso gli Uffici

Studio Tecnico Dott. Geom. Mario Grancagnolo

Via Indirizzo, 25 95022 ACI CATENA (CT) tel.: 095 804895 – 095 802471 cell.: 328 72 55 173
e-mail.: dottmariograncagnolo@outlook.com _ PEC.: mario.grancagnolo@geopec.it



dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Catania e l'Ufficio Tecnico del Comune di Aci Sant'Antonio (CT).

Dal verbale di primo accesso, redatto dallo scrivente e allegato alla presente (doc.03), si riferisce sugli elementi di giudizio emersi e sulle relative conclusioni valutative, in armonia con i quesiti esposti e conferiti dall'Ill.mo G.E.

2. QUESITI

Rispondendo nell'ordine ai quesiti posti dal G.E. il sottoscritto Dott. Geom. Mario Grancagnolo, relativamente ai beni oggetto di pignoramento, relaziona quanto segue.

LOTTO N.1

a) IDENTIFICAZIONE, DESCRIZIONE E DATI CATASTALI DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

DATI CATASTALI: Abitazione di tipo economico sita in Aci Sant'Antonio (CT) via Guglielmo Marconi n°29, censita in catasto al foglio di mappa 16, Part. 63, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 4 vani. (doc.04 rilievo fotografico – doc.5 Planimetria Catastale - Estratto di Mappa).

PERTINENZE ED ACCESSORI: Fabbricato per civile abitazione di vecchia costruzione con ingresso da via Guglielmo Marconi n.29, su piano terra e primo, composto da due vani ed accessori con cortile di pertinenza esclusiva al piano terra e un terrazzo con ripostiglio a piano primo.

UBICAZIONE: L'immobile ricade nel comune di Aci Sant'Antonio (CT) in zona centrale.

CONFINI: A nord con la part. 64 di proprietà terzi, a Sud con part. 62 di proprietà terzi, a Ovest con cortile condominiale di cui alla part. 1510, a Est con via Guglielmo Marconi di cui ha l'accesso.

DESCRIZIONE: Entrando dal civico 29 (don.4.01) si accede ad un corridoio (doc.4.02) che serve a distribuire una camera da letto (doc. 4.03) che ha affaccio sulla via Guglielmo Marconi n.29A, un locale w.c. (doc. 4.04) e ad un vano adibito a sala da pranzo (doc.4.05-doc. 4.06- doc. 4.07), da quest'ultimo si accede ad una cucina (doc.4.08).

Sia dal corridoio che dalla sala da pranzo è possibile accedere ad un cortile di pertinenza esclusiva (doc.4.09) che mediante una scala porta al piano primo ove si trova un ampio terrazzo (doc.4.10-doc.4.11) ed un locale ripostiglio (doc.4.12- doc. 4.13) oggi adibito a camera da letto.

Studio Tecnico Dott. Geom. Mario Grancagnolo

Via Indirizzo, 25 95022 ACI CATENA (CT) tel.: 095 804895 – 095 802471 cell.: 328 72 55 173
e-mail.: dottmariograncagnolo@outlook.com _ PEC.: mario.grancagnolo@geopec.it



Il vani sono ben illuminati da porte e/o finestre che si affacciano sul cortile interno e su via pubblica.

Il corpo di detto fabbricato è stato realizzato con opere in cls di cemento armato in sito, con solaio in c.a. misto in lame e tavelloni, siccome la scala.

La tamponatura è costituita da laterizio forato, rifinita internamente da intonaco colorato di tipo civile, fatta eccezione delle pareti dei servizi rivestite, per un'altezza di circa 2,20 m, con piastrelle di maiolica.

Gli infissi esterni e le porte interne sono in legno.

Allo stato attuale si riscontrano gravi problemi di umidità nella camera da letto provenienti dal terrazzo soprastante e grande quantità di muffa su l'intera superficie delle parti.

Il vano cucina è stato ampliato, utilizzano il vano legnaia prevista in progetto nel cortile di pertinenza al piano terra.

L'immobile si presenta in cattivo stato di conservazione, necessita di interventi di manutenzione straordinaria.

SUPERFICIE: la superficie coperta, calcolata in base a quanto riportato nella planimetria catastale e verificato in sede di sopralluogo è la seguente:

Abitazione 64,78 m²

Ripostiglio Piano Primo 8,34 m²

Cortile Piano Terra 16,27 m²

Terrazzo Piano Primo 53,20 m²



b. CORRETTEZZA DEI DATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE.

Dagli accertamenti effettuati in data 28/02/2020 si evidenzia la corrispondenza tra l'ATTO DI PIGNORAMENTO e la NOTA DI TRASCRIZIONE.

c. PROPRIETA' DEL BENE

DATI CATASTALI: Abitazione di tipo economico sita in Aci Sant'Antonio (CT) via Guglielmo Marconi n°29, censita in catasto al foglio di mappa 16, Part. 63, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 4

Studio Tecnico Dott. Geom. Mario Grancagnolo
Via Indirizzo, 25 95022 ACI CATENA (CT) tel.: 095 804895 – 095 802471 cell.: 328 72 55 173
e-mail.: dottmariograncagnolo@outlook.com _ PEC.: mario.grancagnolo@geopec.it





vani:

- proprietà 1/1 del debitore esecutato;

d. TITOLO DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Dalla verifica effettuata dallo scrivente in data 10.01.2020 (doc.6 visura storica) e in data 28/02/2020 (doc.7 Ispezione Ipotecaria) e dalla certificazione notarile in atti, è emerso quanto segue:

DATI CATASTALI: Abitazione di tipo economico sita in Acì Sant'Antonio (CT) via Guglielmo Marconi n°29, censita in catasto al foglio di mappa 16, Part. 63, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 4 vani:

Pervenne al debitore esecutato [REDACTED] in regime di separazione di beni, per atto di compravendita dei 26/01/2005 notaio GUIDO CARUSO di ACI SANT'ANTONIO rep. 6031/3263 trascritto il 28/01/2005 ai n. 6564/4030 da potere di [REDACTED] per la quota di 1/12, [REDACTED] 1/12, [REDACTED] per la quota di 1/12, [REDACTED] per la quota di 1/12 e [REDACTED] per la quota di 8/12

* Ai venditori l'immobile era pervenuto per successione a [REDACTED] deceduta il [REDACTED] giusta dichiarazione di successione den.a n.453 vol 177 del 17/05/2000 Uff. Reg. Acireale

* Alla de cuius era pervenuto in parte per successione a [REDACTED] deceduta il 12/10/1986 giusta dichiarazione di successione den.a n. 25 vol 164 registrata a ACIREALE trascritta il 19/02/1988 ai n. 7038/5591, in parte per atto di compravendita del 15/06/1988 notaio Rosario Sapienza di Catania rep. 15085 trascritto il 09/07/1988 ai n. 26809/19771 da potere di [REDACTED] e in parte per atto di donazione del 15/06/1988 notaio Rosario Sapienza di Catania rep. 15085 trascritto il 09/07/1988 ai n. 26810/19772 da potere di [REDACTED]

e. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

E' stato possibile procedere in modo completo agli accertamenti peritali in funzione sia della documentazione esistente agli atti di causa che di quella prodotta dallo scrivente.

Studio Tecnico Dott. Geom. Mario Grancagnolo
Via Indirizzo, 25 95022 ACI CATENA (CT) tel.: 095 804895 – 095 802471 cell.: 328 72 55 173
e-mail.: dottmariograncagnolo@outlook.com _ PEC.: mario.grancagnolo@geopec.it





f. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

In data 28/02/2020 sono state eseguite dallo scrivente le ispezioni ipotecarie presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio di Catania dell'Agenzia del Territorio, con il rilascio di certificati (doc.7 ispezione ipotecarie), al fine di accertare l'esistenza di altre ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI, oltre a quella operata dal creditore procedente sulle unità immobiliari pignorate, da cancellare con i decreti di trasferimento.

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie agli immobili, oggetto della procedura di cui in epigrafe, complessivamente tra quelle prodotte dal creditore procedente e dallo scrivente perito estimatore, sono quelle di seguito riportate.

ISCRIZIONI

ISCRIZIONE del 28/01/2005 - Registro Particolare 1806 Registro Generale 6565

Pubblico ufficiale CARUSO GUIDO Repertorio 6032/3264 del 26/01/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

TRASCRIZIONI

TRASCRIZIONE del 28/01/2005 - Registro Particolare 4030 Registro Generale 6564

Pubblico ufficiale CARUSO GUIDO Repertorio 6031/3263 del 26/01/2005

ATTO TRA VIVI - COMPAVENDITA

TRASCRIZIONE del 08/02/2019 - Registro Particolare 3627 Registro Generale 4755

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 719/2019 del 21/01/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 26/03/2019 - Registro Particolare 8424 Registro Generale 11445

Pubblico ufficiale CARUSO GUIDO Repertorio 6031 del 26/01/2005

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

TRASCRIZIONE del 26/03/2019 - Registro Particolare 8425 Registro Generale 11446

Pubblico ufficiale SAPIENZA ROSARIO Repertorio 15085 del 15/06/1988

Studio Tecnico Dott. Geom. Mario Grancagnolo

Via Indirizzo, 25 95022 ACI CATENA (CT) tel.: 095 804895 – 095 802471 cell.: 328 72 55 173


e-mail.: dottmariograncagnolo@outlook.com _ PEC.: mario.grancagnolo@geopec.it



ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

g. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

E' stato possibile accertare l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'Atto di Pignoramento con le risultanze catastali (doc. 6 visura storica per immobili)



COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATAGORIA	CLASSE	CONSISTENZA
Acì Sant'Antonio	16	63		A/3	2	4 VANI

h. DESTINAZIONE DEI BENI PREVISTA DA VIGENTE P.R.G.

Nel P.R.G. del Comune di Acì Sant'Antonio (CT) l'immobile ricade in **Zona“ B3” (edilizia periferica) Z.T.O.** (doc.8).

i. CONFORMITA' URBANISTICA DEI FABBRICATI

Da un'attenta analisi della documentazione in atti e da informazione ricevute presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Acì Sant'Antonio(CT), si relazione quanto segue:

In data 22/03/1963 Prat. Edil. 133/1963 è stato rilasciato dal Comune di Acì Sant'Antonio Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili, successivamente sembra che sia stata presentata un variante ma che non si trova nel fascicolo, sembra sia andata persa. Di tale variante nel fascicolo si trova la notifica fatta ai proprietari ed una pianta planimetrica non vistata ma pienamente conforme alla pianta planimetrica depositata in catasto in data 19/01/1965. Altro elemento che fa supporre della presenza di tale variante la dichiarazione del Direttore dell'Ufficio Tecnico del Comune di Acì Sant'Antonio datata 10/01/1966 in seno alla richiesta di Agibilità (doc.9).

Da quanto sopra detto, l'immobile risulta essere non conforme, in particolare si evidenzia L'ampliamento al piano terra del vano cucina, bisogna procedere al ripristino dello stato dei luoghi così come previsto nel progetto di variante.

Dall'estratto di mappa si evince che la sagoma dell'immobile non corrisponde pertanto bisogna procedere alla presentazione di un tipo mappale.

Studio Tecnico Dott. Geom. Mario Grancagnolo

Via Indirizzo, 25 95022 ACI CATENA (CT) tel.: 095 804895 – 095 802471 cell.: 328 72 55 173

e-mail.: dottmariograncagnolo@outlook.com _ PEC.: mario.grancagnolo@geopec.it



Costo presunto per il ripristino dello stato dei luoghi e la presentazione di un tipo mappale per aggiornamento della sagoma Euro 8.000,00.

j. DOMANDA DI SANATORIA

Immobile non conforme bisogna procedere al ripristino dello stato dei luoghi così come previsto nel progetto di variante, costo presunto Euro 8.000,00.



k. UTILIZZO E DISPONIBILITA' DEL BENE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

l. ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA

Descrizione: Fabbricato per civile abitazione di vecchia costruzione con ingresso da via Guglielmo Marconi n.29, su piano terra e primo, composto da due vani ed accessori con cortile di pertinenza esclusiva al piano terra e un terrazzo con ripostiglio a piano primo.

- Superficie complessiva:

Abitazione 64,78 m²

Ripostiglio Piano Primo 8,34 m²

Cortile Piano Terra 16,27 m²

Terrazzo Piano Primo 53,20 m²

- Destinazione d'uso: Abitazione;

- Numero di vani: 4 (catastali);

- Anno di costruzione: 1965;

- Stato di Conservazione: scadente;

- Dati Catastali: Abitazione di tipo economico sita in Aci Sant'Antonio (CT) via Guglielmo Marconi n°29, censita in catasto al foglio di mappa 16, Part. 63, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 4 vani;

- Posizione: zona centrale;



m. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE



Studio Tecnico Dott. Geom. Mario Grancagnolo
Via Indirizzo, 25 95022 ACI CATENA (CT) tel.: 095 804895 – 095 802471 cell.: 328 72 55 173
e-mail.: dottmariograncagnolo@outlook.com _ PEC.: mario.grancagnolo@geopec.it



Aspetto economico e critico di stima per il valore degli IMMOBILI

Il giudizio di stima deve portare quale suo risultato al più probabile valore di mercato e/o prezzo di un determinato bene riferito a quel mercato ed in quel determinato momento;

“... più semplicemente come la quantità di moneta con cui quel bene potrà essere scambiato in un dato mercato e in un dato momento” (Estimo M. Vizzardi – L. Piatti Ed. 2001).

Occorre, quindi, appurare che il bene oggetto di stima si trovi in una situazione di ordinaria età, ovvero di normalità, apportando aggiunte e/o detrazioni per riportare il valore ordinario alle reali condizioni del bene oggetto di stima, *“.. non bisogna mai dimenticare che la stima è un atto di vita*

e che il giudizio di stima economico è dello stesso genere che emette il clinico intorno alla natura della malattia” (Estimo M. Vizzardi – L. Piatti Ed. 2001).

Al fine della determinazione del più probabile valore di mercato, si fa uso di tre diversi metodi di stima.

- Il primo definito **“Metodo Diretto”**, detto anche comparativo, è un procedimento sintetico di stima basato sulla conoscenza da parte del tecnico dei prezzi di mercato riferiti a determinati parametri e permette di aggiungere il risultato desiderato tramite la comparazione di caratteristiche specifiche dell’immobile preso in esame. Inoltre per mezzo di un’indagine conoscitiva in zona per gli immobili di analoghe caratteristiche e consistenza, in questo caso si sono acquisite copie degli atti di compravendita effettuati nella zona negli ultimi ventiquattro mesi, nonché da un’indagine di mercato, di immobili simili a quello oggetto di stima, si è pervenuti all’acquisizione del valore unitario, riferito al metro quadrato di superficie utile.
- Il secondo definito **“Metodo Sintetico Comparativo”**, detto metodo è il valore ricavato utilizzando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate che per il I Semestre 2019 (dati di disponibilità più recente), per la provincia di Catania, Comune di Aci Sant’Antonio, Codice di zona B1, microzona catastale n.1, tipologia Abitazione di tipo economica, stato di conservazione normale, determina un valore di mercato per immobili simili a quelli oggetto di stima variabile fra 620,00 €/m² e 900,00 €/m²
- Il terzo metodo, definito **“Metodo Indiretto”**, o per capitalizzazione di reddito, consente di giungere alla valutazione del bene tramite la capitalizzazione del reddito netto presunto che

Studio Tecnico Dott. Geom. Mario Grancagnolo
Via Indirizzo, 25 95022 ACI CATENA (CT) tel.: 095 804895 – 095 802471 cell.: 328 72 55 173
e-mail.: dottmariograncagnolo@outlook.com _ PEC.: mario.grancagnolo@geopec.it



l'immobile sarebbe in grado di fornire. In questo specifico caso si prende in esame i valori dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che per il I Semestre 2019 (dati di disponibilità più recente), per la provincia di Catania, Comune di Aci Sant'Antonio, zona periferica, codice di zona B1, microzona catastale n.1, tipologia abitazioni di tipo economico, stato di conservazione normale, determina un valore di mercato per abitazioni simili a quelli in oggetto di stima variabile tra 2,3 €/m² e 3,3 €/m. Il valore dell'immobile viene dedotto presupponendo l'ammontare delle spese per tasse, imposte, manutenzione ed amministrazione pari al 20% del reddito annuo lordo, ed applicando un saggio di capitalizzazione pari a 3,5%.

- **m.1 LOTTO N.1**
- **Metodo Diretto**
- Un indagine condotta in zona su beni immobili offerti in vendita simili a quello preso in esame, dagli atti di compravendita effettuati negli ultimi ventiquattro mesi per immobili simili, consente di stabilire un valore medio unitario di mercato parti a 900,00 €/m².

<i>Destinazioni</i>	<i>Sup. lorda (mq.)</i>	<i>Coefficienti</i>	<i>Superficie Commerciale ragguagliata (mq.)</i>
- <i>Superfici abitazioni</i>	64,78	1,00	64,78
- <i>Superfici locale ripostiglio Piano Primo</i>	8,34	0,50	4,17
- <i>Cortile Piano Terra</i>	16,27	0,25	4,06
- <i>Terrazzo Piano Primo</i>	53,20	0,25	13,30
<i>Sup. Commerciale ragguagliata =</i>			86,31

Superficie complessiva 86,31 m² X 750,00 €/m²= € 64.732,50

Valore Complessivo € 64.732,50

Studio Tecnico Dott. Geom. Mario Grancagnolo
Via Indirizzo, 25 95022 ACI CATENA (CT) tel.: 095 804895 – 095 802471 cell.: 328 72 55 173
e-mail: dottmariograncagnolo@outlook.com _ PEC.: mario.grancagnolo@geopec.it

- **Metodo Sintetico Comparativo**

Considerato lo stato di conservazione in cui si mostra, si utilizza il seguente valore 620,00 €/m², desunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che per il I Semestre 2019:

Superficie complessiva 86,31 m² X 650,00 €/m²= € 56.101,50

Valore Complessivo € 56.101,50

- **Metodo Indiretto**

Considerato lo stato di conservazione in cui si mostra, si utilizza il seguente valore 2,5 €/m², desunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che per il I Semestre 2019:

Reddito mensile = 2,50 €/m² X 86,31 m²= € 215,77

Reddito annuo lordo = € 215,77 X 12 = € 2.589,24

Reddito annuo netto = € 2.589,24 X 80 % = € 2.071,39

Assumendo un saggio di capitalizzazione pari a r=3,5 %, si ricava il valore reale:

€ 2.071,39 / 0,035 = € 59.182,57

Valore Complessivo € 59.182,57

ESITO DELLA STIMA

Mediando i valori ottenuti con i tre metodi di stima, si ottiene:

VALORE DI STIMA 1 ^o METODO	VALORE DI STIMA 2 ^o METODO	VALORE DI STIMA 3 ^o METODO	VALORE DI STIMA MEDIO	VALORE DI STIMA CON RIDUZIONE DEL 15%
€ 64.732,50	€ 56.101,50	€ 59.182,57	€ 60.005,52	€ 51.004,69 Si arrotonda a Euro 51.000,00

A detrarre costo ripristino ampliamento Euro 8.000,00 VALORE DI STIMA Euro 43.000,00

Studio Tecnico Dott. Geom. Mario Grancagnolo

Via Indirizzo, 25 95022 ACI CATENA (CT) tel.: 095 804895 – 095 802471 cell.: 328 72 55 173

e-mail.: dottmariograncagnolo@outlook.com _ PEC.: mario.grancagnolo@geopec.it



n. SUDDIVISIONE IN LOTTI

Trattandosi di unico immobile non può essere diviso.

o. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRICA CATASTALE

Sono stati redatti i rilievi fotografici dell'unità immobiliare, allegati alla presente relazione (doc.4)
Per quanto concerne le planimetrie catastali sono stati reperiti presso il N.C.E.U. in data 10.01.2020 (doc.5)

p. QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORE ESECUTATO

Proprietà 1/1 del debitore esecutato

q. PROGETTO DI DIVISIONE IN PRESENZA DI PIU' BENI PIGNORATI

Trattasi di unico bene, non vi è possibile predisporre un progetto di divisione.

CONCLUSIONI

Sulla scorta delle superiori considerazioni, rispondendo al mandato conferitogli, e dalle indagini espletate, il sottoscritto Dott. Geom. Mario Grancagnolo così conclude:

L'immobile di cui al LOTTO N°1 è così individuato:

- Abitazione di tipo economico sita in Aci Sant'Antonio (CT) via Guglielmo Marconi n°29, censita in catasto al foglio di mappa 16, Part. 63, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 4 vani;
- La proprietà dell'unità immobiliare è in capo al debitore esecutato per quota paria a 1/1;
- È stato possibile procedere ad un completo accertamento data la completezza della documentazione prodotta ed integrata;
- È stato possibile accertare l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'Atto di Pignoramento con le risultanze catastali;
- L'immobile risulta catastato;
- L'immobile risulta dal debitore esecutato;
- Il più probabile valore di mercato è stato stimato complessivamente per un importo

Studio Tecnico Dott. Geom. Mario Grancagnolo
Via Indirizzo, 25 95022 ACI CATENA (CT) tel.: 095 804895 – 095 802471 cell.: 328 72 55 173
e-mail.: dottmariograncagnolo@outlook.com _ PEC.: mario.grancagnolo@geopec.it





complessivo pari a € 43.000,00

- Trattandosi di unico cespiti non può essere diviso.
- L'immobile risulta essere intestato :
- proprietà 1/1 del debitore esecutato



La presente relazione estimativa viene inviata ai sensi dell'art. 173-bis disp.att. c.p.c. alle parti a mezzo PEC e/o Racc. A/R nel rispetto dei termini perentori indicati nella disposizione normativa (doc.10 invio copie della perizia estimativa).

Si invitano, pertanto, le parti, nell'eventualità in cui fossero necessari ulteriori chiarimenti, ad inoltrare le relative note scritte allo scrivente entro 15 giorni prima dell'udienza fissata dal G.E.

Nel ringraziare il G.E. per la fiducia accordata, il sottoscritto rassegna la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Aci Catena, Li 26/03/2020



IL TECNICO ESTIMATORE
(Dott. Geom. Mario Grancagnolo)



Studio Tecnico Dott. Geom. Mario Grancagnolo
Via Indirizzo, 25 95022 ACI CATENA (CT) tel.: 095 804895 – 095 802471 cell.: 328 72 55 173
e-mail.: dottmariograncagnolo@outlook.com _ PEC.: mario.grancagnolo@geopec.it





Documenti Allegati:

- doc.01: comunicazione A/R inizio operazioni peritali al debitore esecutato;
- doc.02: comunicazione a mezzo PEC inizio operazioni peritali all'avvocato del creditore procedente;
- doc.03: Verbale inizio operazioni peritali;
- doc.04: Rilievo fotografica;
- doc.05: Planimetria catastale – estratto di mappa ;
- doc.06: Visura storica;
- doc.07: Ispezione ipotecaria;
- doc.08: Certificato di destinazione urbanistica;
- doc.09: Documentazione Urbanistica;
- doc.10: Ricevuta invio copia perizia alle parti;



Studio Tecnico Dott. Geom. Mario Grancagnolo
Via Indirizzo, 25 95022 ACI CATENA (CT) tel.: 095 804895 – 095 802471 cell.: 328 72 55 173
e-mail.: dottmariograncagnolo@outlook.com _ PEC.: mario.grancagnolo@geopec.it

