

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. 313/2022

Giudice dell'Esecuzione: **dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli**

Esperto Stimatore: **dott. geom. Attilio Crisafulli**

TRIBUNALE DI CATANIA
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni Immobiliari

Proc. N. 313/2022

Giudice dell'Esecuzione: **dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli**

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 24/07/2023, 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. 313/2022** promossa da **MAIOR SPV S.R.L.** nei confronti di ******Omissis******; il giorno **17/08/2023**, per mezzo di Posta Elettronica Certificata, il sottoscritto veniva invitato a prestare il giuramento di rito, che avveniva puntualmente il giorno **31/08/2023**; 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. In caso di immobile di **edilizia residenziale pubblica**, l'esperto stimatore specifichi se l'unità abitativa sua stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata.
- j. 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;
- k. 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^a comma** della **legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01** , chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del **D.L. 269/2003** , indicando, previa

assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

- l. 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).
- m. 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;

- n. 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;**
- o. 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;
- p. allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- q. 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;
- r. 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 la **Debitrice Esecutata**, sig.ra ******Omissis******, allo scopo di prospettare l'incarico ricevuto, veniva fissata la data di inizio delle operazioni peritali per il giorno 27/09/2023, alle ore 09:30, sul luogo oggetto dell'Esecuzione Immobiliare, ed esattamente nel territorio del Comune di Catania, viale Bummacaro n° 16; ciò

veniva comunicato tramite PEC al Procuratore costituito per il Creditore Procedente e tramite Raccomandata A/R alla Debitrice Esecutata (vedi allegato n° 2 – Avvisi di Sopralluogo). Giunto sui luoghi il giorno e l'ora stabiliti, poiché nessuna delle parti in causa era presente, si decideva di fissare un nuovo incontro per il giorno 19/10/2023 alle ore 16:30, presso l'immobile pignorato; giunto sui luoghi il giorno e l'ora stabiliti, il sottoscritto Esperto Stimatore ha avuto accesso all'immobile alle ore 16:30; era presente il sig. ****Omissis****, genero dell'esecutata sig.ra ****Omissis**** che impossibilitato a far effettuare il sopralluogo per motivi personali ha rimandato l'accesso al giorno 26/10/2023 alle ore 15,15; giunto sui luoghi il giorno e l'ora stabiliti, il sottoscritto Esperto Stimatore ha avuto accesso all'immobile alle ore 15,15; prima di procedere alle operazioni di sopralluogo il sottoscritto ha prospettato ancora una volta l'incarico ricevuto; quindi ha dato inizio alle operazioni peritali; durante il sopralluogo il sottoscritto ha avuto la costante presenza della sig.ra ****Omissis****, figlia dell'esecutata sig.ra ****Omissis**** e del sig. ****Omissis****, genero dell'esecutata. Dopo un'approfondita ricognizione dei luoghi è stato effettuato il rilievo dell'unità immobiliare e sono state riprese fotografie esterne all'immobile e dei vari ambienti interni. Avendo portato a termine le operazioni di sopralluogo, alle ore 16,15 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 ECONOMICO** sita nel territorio del Comune di Catania, posta al piano primo, con ingresso dal viale Bummacaro n° 16, scala A int. "4".
- **censita in Catasto Fabbricati** al foglio 37 part. 491 sub 11, viale Bummacaro n° 16, piano primo, categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani catastali, rendita € 557,77, superficie catastale totale mq 117, escluse aree scoperte mq 110;

- **confina** a Nord e ad Est con area condominiale, a Sud con vano scala-ascensore e proprietà di altra ditta, a Ovest con area condominiale e proprietà di altra ditta.
- 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 alla **Debitrice Esecutata**, sig.ra ****Omissis****.
- Si precisa 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 Perugia dott. Niccolò Tiecco** si evince che:

- L'immobile oggetto di pignoramento indicato al p.to a) della presente relazione, alla data della trascrizione del **Pignoramento** 24/06/2022, era di proprietà della **Debitrice Esecutata**, sig.ra ****Omissis**** per la quota di 1/1 di piena proprietà.
- L'immobile oggetto di pignoramento, descritto al punto a), **per la quota pari a 1/1 di piena proprietà è pervenuta** alla **Debitrice Esecutata**, sig.ra ****Omissis**** per **Atto di Compravendita** a rogito Dott. Vigneri Giovanni, Notaio in Catania, del 29/11/2006 rep.75187/25347 (vedi allegato n° 9), trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catania il 01/12/2006 al n. 45281 di formalità; a favore di ****Omissis**** per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: Comune di Catania con sede in Catania per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

d)) PROVENIENZA E CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

Dalla Certificazione Notarile prodotta in atti, redatta dal **Notaio in Perugia dott. Niccolò Tiecco** si evince che:

- L'immobile oggetto di pignoramento indicato al p.to a) della presente relazione, alla data della trascrizione del **Pignoramento** 24/06/2022, era di proprietà della **Debitrice Esecutata**, sig.ra ****Omissis**** per la quota di 1/1 di piena proprietà.
- L'immobile oggetto di pignoramento, descritto al punto a), **per la quota pari a 1/1 di piena proprietà è pervenuta** alla **Debitrice Esecutata**, sig.ra ****Omissis**** per **Atto di Compravendita** a rogito Dott. Vigneri Giovanni, Notaio in Catania, del 29/11/2006 rep.75187/25347 (vedi allegato n° 9), trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catania il 01/12/2006 al n. 45281 di formalità; a favore di ****Omissis**** per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: **Comune di Catania** con sede in Catania per i diritti di 1/1 di piena proprietà.
- Ante ventennio, **l'area sulla quale è stato edificato il fabbricato**, era già di proprietà del **Comune di Catania**, pervenuta con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Vincenzo Ciancico del 26/04/1982, trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catania il 19/05/1982 al n. 15666 di formalità e successiva integrazione a rogito dello stesso Notaio in data 22/12/1982 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catania il 10/01/1983 al n. 866 di formalità.
- **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 Perugia dott. Niccolò Tiecco**, si è accertato che sul bene pignorato gravano le seguenti formalità che dovranno essere cancellate con il Decreto di Trasferimento:

- **Ipoteca volontaria n. 22139 del. 01/12/2006** favore di B@NCA 24-7 S.P.A. con sede in Bergamo, (domicilio ipotecario eletto presso la propria sede) e contro ******Omissis****** per Euro 90.000,00 di cui Euro 60.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 19 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Vigneri Giovanni, Notaio in Catania, in data 29/11/2006 rep.75188/25348.
- **Pignoramento Immobiliare n. 24135 del. 05/08/2016** favore di UBI BANCA-UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A. con sede in Bergamo, (domicilio ipotecario eletto: TISCI CLAUDIO X AVV.TO GIUSEPPE GRILLO VIA CASTELLO 5 REGGIO CALABRIA) e contro ******Omissis******, Pubblico Ufficiale: Uff. Giud. Unep Tribunale di Catania, in data 18/07/2016 rep.8522.
- **Pignoramento Immobiliare n. 21482 del 24/06/2022** favore di MAIOR SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV), (domicilio ipotecario eletto: ARC REAL ESTATE PER PRELIOS CREDIT SERVICING VIA OLMETTO 17, 20123 MILANO) e contro ******Omissis******, Pubblico Ufficiale: Unep Corte D'appello Di Catania, in data 13/05/2022 rep.3905.

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 nel p.to a) della presente relazione, è regolarmente censita nel Catasto Fabbricati (vedi allegato n° 4) del Comune di Catania:

- abitazione di tipo economico -

- **censita in Catasto Fabbricati** al foglio 37 part. 491 sub 11, viale Bummacaro n° 16, piano primo, categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani catastali, rendita € 557,77, superficie catastale totale mq 117, escluse aree scoperte mq 110;

- 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 non **corrispondenza** dello stato dei luoghi rispetto alla **Planimetria Catastale**; sul balcone lato Ovest è stata realizzata una piccola veranda; è stato modificato il prospetto Est con la trasformazione di una porta-finestra in finestra; è stata realizzata una diversa distribuzione degli spazi interni;
- La planimetria catastale dovrà essere aggiornata.

h) ACQUISIZIONE DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato è ubicato nel territorio del Comune di Catania nel piano di zona "Librino" del P.R.G.. Nel caso in esame il certificato di destinazione urbanistica non è necessario; non si tratta infatti di terreno ma di immobile di tipo residenziale.

i) IMMOBILE IN REGIME DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA, CONVENZIONATA E AGEVOLATA

- Il **Comune di Catania** con deliberazione del 10/04/1981 n. 1807, vistata dalla C.P.C. nella seduta del 14/05/1981 n. 2814, ha assegnato in diritto di superficie all'impresa "**Massimino Salvatore e Figli S.p.A.**" dei lotti di terreno individuati con "Librino B16";
- in data 20/05/1981 è stata stipulata, dal Notaio Vincenzo Ciancico, Convenzione tra il Comune di Catania e l'impresa "Massimino Salvatore e Figli S.p.A." (vedi allegato n° 10), Convenzione n. 15431 di rep., n. 4918 di raccolta, registrata a Catania il 27/05/1981 al n. 9745; la Convenzione risulta essere ante Legge c.d. Ferrarini-Botta, Legge n. 179 del 15/03/1992;
- in data 26/04/1982 perviene al Comune di Catania il terreno su cui è edificato l'immobile con atto ai rogiti del Notaio Vincenzo Ciancico da Catania reg.to al n 8544, trascritto il 19/05/1982 ai nn. 19518/15666 e successivo atto integrativo ai rogiti dello stesso Notaio in data 22/12/1982, reg.to al n 21395 e trascritto il 10/01/1983 ai nn. 1124/866 (vedi allegato n° 9);
- l'attuale proprietaria, sig.ra ******Omissis******, ha condotto l'immobile pignorato in

locazione, giusto contratto di locazione del 20/06/1985;

- L'immobile oggetto di pignoramento, descritto al punto a), **per la quota pari a 1/1 di piena proprietà è stato acquistato** dalla **Debitrice Esecutata**, sig.ra ****Omissis**** con **Atto di Compravendita** a rogito Dott. Vigneri Giovanni, Notaio in Catania, del 29/11/2006 rep.75187/25347 (vedi allegato n° 9), trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catania il 01/12/2006 al n. 45281 di formalità; a favore di ****Omissis**** per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: **Comune di Catania** con sede in Catania per i diritti di 1/1 di piena proprietà.
- La convenzione è stata acquisita dal sottoscritto (vedi allegato n° 9);
- Dalla Relazione del Comune di Catania Direzione Patrimonio (vedi allegato n° 10), si evince che *“alla data attuale non è mai stato estinto il Diritto di prelazione che ammonta ad € 9.382,54 e non esiste nessun costo di affrancazione dai vincoli”*;
- Quindi dal valore calcolato dell'immobile dovrà essere decurtata la somma di € 9.382,54, come confermatomi anche dall'impiegato comunale di turno, per l'estinzione del Diritto di prelazione da parte del Comune di Catania.

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

Da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico e l'Archivio del Comune di Catania, il sottoscritto ha potuto accertare, per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, che:

- L'abitazione fa parte di un fabbricato, ultimato nel 1984;
- Il fabbricato dove è ubicata l'unità immobiliare pignorata (vedi allegato n° 5) è assistito da Concessione Edificatoria n. 473 del 23/10/1981 e dichiarazione di abitabilità n. 273 rilasciata il 14/09/1984, integrazione del 27/05/1985 (vedi allegato n° 5);
- L'abitazione, al piano primo, rispetto al Progetto approvato presenta la **realizzazione di una veranda** sul balcone lato Ovest, la **modifica del prospetto Est** con la trasformazione di una porta-finestra in finestra e la realizzazione di una **diversa distribuzione degli spazi interni**;
- urbanisticamente **la veranda** si potrà regolarizzare ai sensi dell'art. 20 della

L.R. n.4 del 16.04.2003; 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 1,35 (di superficie chiusa) = € 33,75;
- Relazione di un professionista abilitato € 966,25;
- Per un totale di **€ 1.000,00**

- la **modifica del prospetto** risulta sanabile ai sensi dell'art. 10 della L.R. 16/2016, pagando una sanzione pecuniaria pari a € 516,00;

Quindi le spese per la regolarizzazione risultano:

- Sanzione pecuniaria € 516,00;
- Relazione di un professionista abilitato € 984,00;
- Per un totale di **€ 1.500,00**

- la **diversa distribuzione degli spazi interni** risulta sanabile ai sensi dell'art. 3 comma 2 lettera A della L.R. 16/2016, pagando una sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00;

Quindi le spese per la regolarizzazione risultano:

- Sanzione pecuniaria € 1.000,00;
- Relazione di un professionista abilitato € 500,00;
- Per un totale di **€ 1.500,00**

k) 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.

l) STATO D'OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Dal sopralluogo effettuato, il sottoscritto ha potuto accertare che il bene pignorato risulta attualmente in possesso della **Debitrice Esecutata, sig.ra Consoli Maria**, dove ha la residenza e abitato dalla propria figlia Barcelli Laura con la propria famiglia.

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

- **ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO** sita nel territorio del Comune di Catania, posta al piano primo, con ingresso dal viale Bummacaro n° 16, scala A int. "4".
- **censita in Catasto Fabbricati** al foglio 37 part. 491 sub 11, viale Bummacaro n° 16, piano primo, categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani catastali, rendita € 557,77, superficie catastale totale mq 117, escluse aree scoperte mq 110;
- **confina** a Nord e ad Est con area condominiale, a Sud con vano scala-ascensore e proprietà di altra ditta, a Ovest con area condominiale e proprietà di altra ditta.
- L'immobile fa parte di un **fabbricato** realizzato con struttura a pareti portanti, composto da n° 9 elevazioni fuori terra (vedi foto n° 1 e 2 allegato n°8);
- Il **fabbricato**, (vedi foto n°1 e 2 allegato n°8) è stato ultimato nell'anno 1984; nelle vicinanze sono presenti negozi, supermercati, scuole ed altri servizi in quanto è ubicato all'interno del quartiere Catanese di Librino; l'ingresso avviene dal viale Bummacaro al civico 16; da un portico aperto, per mezzo di un portone in ferro (vedi foto n° 3 allegato n°8) si accede all'androne condominiale (vedi foto n° 4 allegato n°8) ed al vano scala ascensore;
- i **prospetti** esterni si presentano in uno stato di conservazione e manutenzione **mediocre**.
- **All'ABITAZIONE** (vedi foto n° 5 allegato n°8) si accede dal pianerottolo condominiale posto al piano primo;
- Dalla porta d'ingresso si accede direttamente al **soggiorno** (di mq 20,98) (vedi foto n° 6 e 7 allegato n°8) aero-illuminato da una porta-finestra, che si affaccia sul **balcone** (di mq 4,60) che prospetta sull'area condominiale;
- dal **soggiorno** si accede ad un ampio **disimpegno** (di mq 9,35) (vedi foto n° 8 e 9 allegato n°8) che serve i rimanenti ambienti;
- una **camera da letto (1)** (di mq 16,13) (vedi foto n° 10 e 11 allegato n°8) aero-illuminata da una porta-finestra, che si affaccia sul **balcone** (di mq 4,50) che prospetta sull'area condominiale;

- una **camera da letto (2)** (di mq 16,34) (vedi foto n° 12 e 13 allegato n°8) aero-illuminata da una porta-finestra, che si affaccia sul **balcone** (di mq 4,50) (vedi foto n° 21 allegato n°8) che prospetta sull'area condominiale;
- la **cucina** (di mq 20,35) (vedi foto n° 14 e 15 allegato n°8) aero-illuminata da una porta-finestra, che si affaccia sul **balcone** (di mq 3,00), che prospetta sull'area condominiale sul quale è stata realizzata una piccola **veranda** (di mq 1,35) (vedi foto n° 19 allegato n°8);
- un **bagno** di (mq 6,28) (vedi foto n° 15 allegato n°8) aero-illuminato da una finestra, che si affaccia sul **balcone** (di mq 4,50) (vedi foto n° 20 allegato n°8) che prospetta sull'area condominiale;
- un **vano** di (mq 9,75) (vedi foto n° 17 allegato n°8) aero-illuminato da una porta-finestra, che si affaccia sul **balcone** (di mq 4,50) (vedi foto n° 20 allegato n°8) che prospetta sull'area condominiale;
- da quest'ultimo si accede ad una **piccola lavanderia** (di mq 2,10) (vedi foto n° 18 allegato n°8) aero-illuminata da una piccola finestra.
- **L'altezza utile interna**, è di m 2,70;
- La **superficie utile** è di circa mq 101,28, quella **lorda** di circa mq 115,00;
- La superficie dei **balconi** è di circa mq 21,10, quella della veranda di circa mq 1,35;

Materiali:

- **pavimenti** realizzati con **piastrelle** in tutta l'abitazione;
- **pareti** intonacate e tinteggiate; nel **bagno**, nella **cucina** e nella lavanderia le pareti sono in parte rivestite con piastrelle;
- i **soffitti** sono intonacati e tinteggiati;
- l'**impianto elettrico** è sottotraccia;
- l'**impianto idraulico** è di tipo incassato;
- l'acqua calda sanitaria è generata da uno **scaldabagno elettrico**;
- non è presente l'**impianto di riscaldamento**;
- in alcuni ambienti sono stati installati dei **climatizzatori**;
- **le porte interne** sono in legno tamburato;
- **gli infissi esterni** sono in alluminio anodizzato preverniciato con avvolgibili

esterni in plastica.

- Complessivamente le **condizioni manutentive** dell'unità immobiliare risultano **normali**.

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; la **superficie dell'area scoperta** o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, sarà computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie dell'unità immobiliare e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non rientra nel computo della superficie commerciale.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		
Coeff.	DESCRIZIONE	mq
1,00	Superficie Lorda	115,00
0,30	Superficie Balconi mq 21,10 x 0,30	6,33
0,60	Superficie Veranda mq 1,35 x 0,60	0,81
	TOTALE	122,14

La **Superficie Commerciale** si arrotonda in **mq 122,00**.

n) VALORE DELL'IMMOBILE

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 dell'immobile è stato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate di Catania, in quanto è stato difficoltoso il reperimento di idonei comparabili. I valori dell'OMI si riferiscono alla zona E3 – (suburbana) del Comune di Catania ed al periodo corrispondente al primo semestre dell'anno 2023. Si valuterà inoltre l'immobile 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 E3 (suburbana) del Comune di Catania un valore di mercato oscillante tra 560 – 800 €/mq di superficie lorda per abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale. I valori rilevati mediante indagine di mercato hanno portato ad un valore di € 680 €/mq di superficie lorda per le abitazioni di tipo economico con caratteristiche simili a quelle dell'immobile pignorato. Si ritiene equo quindi assegnare il seguente **valore per metro quadrato di Superficie Commerciale**:

Abitazione: € 680,00/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 determinano i seguenti valori di mercato:

ABITAZIONE

V (valore bene pignorato):

Superficie Commerciale x prezzo medio unitario di mercato =

mq 122,00 x 680,00 €/mq = **€ 82.960,00**

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);
- aggiunte e detrazioni al valore di stima (danni presenti, detrazioni per vetustà, riparazioni da eseguire, ecc.).

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

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

L'affitto medio per uso residenziale di unità immobiliari simili, rilevato nella zona, è di circa €/mq 2,50 mensili che corrispondono ad un affitto mensile: €/mq 2,50 x mq 122,00 = **€ 305,00** mensili da cui scaturisce un reddito annuo lordo: € 305,00 x 12 mesi = **€ 3.660,00**.

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:

– Reddito annuo lordo	R = € 305,00 x 12 =	€ 3.660,00
– Spese medie annue	S = 25% x R =	€ 915,00
– Reddito annuo netto	Rn = R – S =	€ 2.745,00
– Tasso di capitalizzazione	r = 0,035	
– Valore di mercato	V = (R - S) / r =	€ 78.428,57
Valore dell'immobile, ritenuto più attendibile, è pari a		€ 80.000,00
VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE		
(Euro ottantamila/00)		€ 80.000,00

Il valore finale dell'immobile verrà calcolato decurtando le spese necessarie a regolarizzare le opere realizzate in difformità rispetto al progetto approvato (vedi allegato n°5).

VALORE CALCOLATO DELL'UNITA' IMMOBILIARE: € 80.000,00

SPESE:

- Costo per l'estinzione del Diritto di prelazione -€ 9.382,54
- Costi per regolarizzare la veranda comprensivi di spese tecniche -€ 1.000,00
- Costi per regolarizzare la modifica del prospetto
comprensivi di spese tecniche -€ 1.500,00
- Costi per regolarizzare la diversa distribuzione
degli spazi interni -€ 1.500,00

VALORE FINALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE € 66.617,46
(Euro sessantaseimilamilaseicentodiciassette/46)

RIDUZIONE DEL PREZZO DI MERCATO

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

- **ABITAZIONE:** € 66.617,46 x 0,85 = € 56.624,84
- Arrotondato (Euro cinquantasettemila/00) € 57.000,00**

o) LOTTI E PIANI DI VENDITA

- **UNICO LOTTO** -

-
- **ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO** sita nel territorio del Comune di Catania, posta al piano primo, con ingresso dal viale Bummacaro n° 16, scala A int. "4".
 - **censita in Catasto Fabbricati** al foglio 37 part. 491 sub 11, viale Bummacaro n° 16, piano primo, categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani catastali, rendita € 557,77, superficie catastale totale mq 117, escluse aree scoperte mq 110;
 - **confina** a Nord e ad Est con area condominiale, a Sud con vano scala-ascensore e proprietà di altra ditta, a Ovest con area condominiale e proprietà

di altra ditta.

- E' composta da: un soggiorno, due camere da letto, un disimpegno, una cucina, un bagno, un vano, una lavanderia, cinque balconi ed una piccola veranda (*vedi allegato n° 7*);
- La **superficie utile** è di circa mq 101,28, quella **lorda** di circa mq 115,00, quella dei **balconi** di mq 21,10 e quella della piccola **veranda** di mq 1,35;

VALORE DI MERCATO € 66.617,46 € sessantaseimilamilaseicentodiciassette/46)

VALORE RIDOTTO € 57.000,00 (€ cinquantasettemila/00)

p) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE

La richiesta documentazione fotografica, interna ed esterna del bene pignorato è costituita dall'allegato n° 8; la planimetria catastale dell'appartamento è inclusa nell'allegato n° 4.

q) 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.

r) 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, 13/12/2023

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

6. ALLEGATI:

- Decreto di nomina dell'Esperto per la Stima dei Beni Pignorati; allegato n° 1
- Avvisi di sopralluogo; allegato n° 2
- Verbale di Sopralluogo; allegato n° 3
- Visura, planimetria catastale, estratto di mappa; allegato n° 4
- Pratica Edilizia e Abitabilità; 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
- Copia dell'Atto di Compravendita allegato n° 9
- Relazione del Comune di Catania, Direzione Patrimonio
Copia della Convenzione tra il Comune di Catania e l'Impresa allegato n° 10
- Ricevute Spese Sostenute allegato n° 11
- Attestazioni di consegna della relazione ai Debitori Esecutati
e al Creditore Procedente; allegato n° 12
- Distinta delle Competenze; allegato n° 13