

DOTT. GEOM. ATTILIO CRISAFULLI

95128 Catania – Via G. D'Annunzio, 33
Part. I.V.A.: 06059050879

e-mail: studiocrisafulli1@virgilio.it
PEC: attilio.crisafulli@geopec.it

TRIBUNALE DI CATANIA
Sezione Sesta Civile
ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA

PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 73/2021

Giudice dell'Esecuzione: **dott.ssa Venera Fazio**

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

TRIBUNALE DI CATANIA
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni Immobiliari

Proc. N. 73/2021

Giudice dell'Esecuzione: **dott.ssa Venera Fazio**Esperto Stimatore: **dott. geom. Attilio Crisafulli****RELAZIONE DI STIMA**

Indice:

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

1. **PREMESSA**

Con Ordinanza pronunciata in data **07/05/2024**, la S.V.I. nominava il sottoscritto **dott. geom. Attilio Crisafulli**, 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° 1873, quale Esperto Stimatore nella **Procedura Esecutiva Immobiliare n. 73/2021** promossa da **C.R.I.A.S.** nei confronti di ******Omissis******; il giorno **09/05/2024**, per mezzo di Posta Elettronica Certificata, il sottoscritto veniva invitato a prestare il giuramento di rito, che avveniva puntualmente il giorno **10/05/2024**; 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. 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; veniva fissata la data di inizio delle operazioni peritali per il giorno 04/06/2024 comunicato a mezzo PEC al Creditore Procedente ed a mezzo raccomandata A/R alla Debitrice Esecutata sig.ra ******Omissis******; giunto sui luoghi il giorno e l'ora stabiliti, il sottoscritto Esperto Stimatore ha avuto accesso all'immobile pignorato; 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 (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.

3. RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI FORMULATI IN ORDINANZA

a) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento consiste in:

- Abitazione di tipo popolare -

- **ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE** sita nel territorio del Comune di Catania, piano terra, con ingresso dalla via Ramondetta n. 29;
- **L'Abitazione** è censita in Catasto Fabbricati al foglio 69 part. 16076 sub 3, via Ramondetta n. 29, piano terra, categoria A/4, classe 6, consistenza 3 vani catastali, superficie catastale mq 59, rendita € 139,44;
- **L'abitazione** è composta **attualmente: al piano terra** da un soggiorno, una cucina ed un WC; **al piano soppalco**, da rimuovere, è composta da due camere da letto, un disimpegno, un ripostiglio ed un WC;
- **L'abitazione** nell'insieme confina: a Nord e ad Ovest con proprietà di altra ditta ed area condominiale, a Est con proprietà di altra ditta, a Sud con la via Ramondetta;
- I dati rilevati in sede di sopralluogo coincidono con quelli emergenti dai certificati in atti (vedi allegato n° 4, visure e planimetrie catastali).

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 eseguta** 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 Bronte dott. Antongiulio Luca** e dall'atto di compravendita del 24/09/2001, Notaio dott. Giuseppe Lombardo di Catania, (vedi allegato n° 9, atto di compravendita) si evince che:

- L'immobile oggetto di pignoramento indicato al p.to a) della presente relazione, alla data della trascrizione del **Pignoramento Immobiliare**, 11/02/2021 ai nn. 5454/3934, era di proprietà della **debitrice esegutata** sig.ra ******Omissis******.
- A ******Omissis****** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile riportato in NCEU al Foglio 69 particella 16076 sub 3, di cui alla procedura, è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Giuseppe Lombardo da Catania del 24 settembre 2001 repertorio n. 29173 racc. 8981, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Catania in data 16 ottobre 2001 al numero di registro generale 37754 e numero di registro particolare 28654 da potere di ******Omissis****** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Catania di cui alla procedura.

d) PROVENIENZA E CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

Dalla Certificazione Notarile prodotta in atti, redatta dal **Notaio in Bronte dott. Antongiulio Luca** e dall'atto di compravendita del 24/09/2001, Notaio dott. Giuseppe Lombardo di Catania, (vedi allegato n° 9, atto di compravendita) si evince che:

- L'immobile oggetto di pignoramento indicato al p.to a) della presente relazione, alla data della trascrizione del **Pignoramento Immobiliare**, 11/02/2021 ai nn. 5454/3934, era di proprietà della **debitrice eseguita** sig.ra ******Omissis******.
- A ******Omissis****** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile riportato in NCEU al Foglio 69 particella 16076 sub 3, di cui alla procedura, è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Giuseppe Lombardo da Catania del 24 settembre 2001 repertorio n. 29173 racc. 8981, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Catania in data 16 ottobre 2001 al numero di registro generale 37754 e numero di registro particolare 28654 da potere di ******Omissis****** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Catania di cui alla procedura.
- A ******Omissis****** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile era pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Giuseppe Reina da Catania del 25 febbraio 1991 repertorio n. 2358 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Catania in data 6 marzo 1991 ai numeri 12016/8786 da potere di ******Omissis******, ******Omissis******, ******Omissis****** e ******Omissis******.
- **la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento è 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 Bronte dott. Antongiulio Luca** si evince che sui beni pignorati gravano le seguenti formalità che dovranno essere cancellate con il Decreto di Trasferimento:

- **Ipoteca Volontaria** nascente dal contratto di finanziamento rogato dal Notaio Giuseppe Lombardo del 29 maggio 2018 repertorio n. 49602/21383 registrato a Catania in data 30 maggio 2018 al numero 11763 a favore della C.R.I.A.S. Cassa Regionale per il Credito alle Imprese Artigiane Siciliane con sede a

Catania, con un montante in capitale di originari € 118.814,00 e montante ipotecario di € 179.000,00, contro ******Omissis******.

- **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto presso la Conservatoria Immobiliare di Catania in data 11 febbraio 2021 ai nn.5454/3934, derivante dall'atto del Tribunale di Catania del 21 gennaio 2021, repertorio 482/2021, a favore della C.R.I.A.S. Cassa Regionale per il Credito alle Imprese Artigiane Siciliane con sede a Catania, contro ******Omissis******.

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 in Catasto Fabbricati (vedi allegato n° 4) come segue:

- Abitazione di tipo popolare -

- **ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE** censita in Catasto Fabbricati al foglio 69 part. 16076 sub 3, via Ramondetta n. 29, piano terra, categoria A/4, classe 6, consistenza 3 vani catastali, superficie catastale mq 59, rendita € 139,44;
- Durante il sopralluogo, il sottoscritto ha accertato delle differenze rispetto alla planimetria catastale: è stata rilevata la presenza di un **soppalco** con la relativa scala di accesso, da rimuovere (vedi allegato n° 7).

h) ACQUISIZIONE DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato è ubicato nel territorio del Comune di Catania in zona "C", Residenziale, 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) CONFORMITA' DEL FABBRICATO ALLE NORME IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA

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

- **Non è stata reperita alcuna pratica edilizia** per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento;
- Dalla planimetria catastale (vedi allegato n° 4, visura, planimetria ed

estratto di mappa) si evince che l'immobile è stato **dichiarato in Catasto nell'anno 1939**;

- Quindi l'immobile pignorato, anche per tipologia strutturale e per il tipo di materiali impiegati, è databile in epoca **anteriore all'entrata in vigore della Legge 1150/42**, che per prima ha imposto l'obbligo di munirsi di un'autorizzazione per l'esecuzione di opere edili.
- Per quanto su esposto l'immobile suddetto si può ritenere **conforme alle norme in materia urbanistico - edilizia** vigenti al momento della sua costruzione (ante 1942), per come graficamente rappresentato in planimetria catastale (vedi allegato n° 4).
- E' stata rilevata la realizzazione di un soppalco, realizzato senza alcun Provvedimento Autorizzativo, da rimuovere;
- Costi per la rimozione del soppalco con la relativa scala di collegamento (a corpo) **€ 5.000,00** salve migliori determinazioni in corso d'opera.

j) POSSIBILITA' DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36, DPR 380/2001

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento non si trova nelle condizioni previste dai suddetti articoli.

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.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento non si trova nelle condizioni previste dai suddetti articoli.

l) ONERI ECONOMICI PER LA DEMOLIZIONE IN CASO DI IMMOBILI ABUSIVI NON SANABILI

Per le unità immobiliari oggetto di pignoramento non risultano emesse ordinanze di demolizione.

m) FORMALITA', VINCOLI E ONERI, DI NATURA CONDOMINIALE

Dalla Certificazione Notarile prodotta in atti, redatta dal **Notaio in Bronte dott. Antongiulio Luca** e dall'atto di compravendita del 24/09/2001, Notaio dott. Giuseppe Lombardo di Catania, (vedi allegato n° 9, atto di compravendita) non si evince alcun vincolo.

n) FORMALITA', VINCOLI E ONERI, DI NATURA CONDOMINIALE

Dalla Certificazione Notarile prodotta in atti, redatta dal **Notaio in Bronte dott.**

Antongiulio Luca e dall'atto di compravendita del 24/09/2001, Notaio dott. Giuseppe Lombardo di Catania, (vedi allegato n° 9, atto di compravendita) non si evince alcun vincolo.

o) CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Gli immobili pignorati non risultano gravati da censo, livello, uso civico o eventuale affrancazione, in quanto il diritto di proprietà dell'esecutata non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà, come si evince anche dalla Certificazione Notarile prodotta in atti, redatta dal Notaio in Bronte dott. Antongiulio Luca e dall'atto di compravendita del 24/09/2001, Notaio dott. Giuseppe Lombardo di Catania (vedi all. n° 9).

p) SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE

- Si è accertato che le spese fisse Condominiali ammontano a € 96,51 al trimestre per un importo di € 386,04 annue (vedi all. n° 5).
- Le spese straordinarie già deliberate e non saldate ammontano a € 1.832,54 (vedi all. n° 5).
- Esiste un debito, derivante dal Saldo Bilancio 2023, di € 8.278,51 (vedi all. n° 5).
- Il Condominio di via Ramondetta n. 25 è intervenuto nella presente Procedura Esecutiva Immobiliare n. 73/2021, fino alla concorrenza del credito di € 6.974,12, oltre spese e compensi legali.
- Alla data del 16/07/2024 il debito condominiale ammonta a € 12.271,28 (vedi all. n° 5).

q) STATO D'OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Durante il sopralluogo effettuato la sig.ra ******Omissis****** ed il coniuge sig. ******Omissis****** hanno dichiarato che il bene pignorato risulta attualmente occupato e abitato da loro e dalla loro famiglia (vedi all. n° 3).

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

La **superficie Commerciale**, ai fini della Valutazione dell'immobile, è stata determinata in base alle direttive del D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme

Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria; è 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; la **superficie dell'area scoperta** o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, 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 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 principali e del 25 per cento qualora non comunicanti; la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi **altezza utile inferiore a 1,50 m**, non rientra nel computo della superficie.

- Abitazione di tipo popolare -

- **ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE** sita nel territorio del Comune di Catania, piano terra, con ingresso dalla via Ramondetta n. 29;
 - **L'Abitazione** è censita in Catasto Fabbricati al foglio 69 part. 16076 sub 3, via Ramondetta n. 29, piano terra, categoria A/4, classe 6, consistenza 3 vani catastali, superficie catastale mq 59, rendita € 139,44;
 - **L'abitazione** è composta **attualmente: al piano terra** da un soggiorno, una cucina ed un WC; al **piano soppalco**, da rimuovere, è composta da due camere da letto, un disimpegno, un ripostiglio ed un WC;
- L'abitazione** nell'insieme confina: a Nord e ad Ovest con proprietà di altra ditta ed area condominiale, a Est con proprietà di altra ditta, a Sud con la via Ramondetta;
- L'abitazione pignorata fa parte di un **fabbricato** (vedi foto n° 1 allegato n°8) realizzato con strutture in muratura; è composto da n° 4 elevazioni fuori terra;

l'accesso principale al fabbricato avviene dalla via Ramondetta al civico 25;

- nelle vicinanze sono presenti negozi, scuole ed altri servizi in quanto è ubicata nel centro urbano del Comune di Catania, nei pressi del Tribunale;
- i **prospetti** esterni si presentano in uno stato di conservazione e manutenzione **discreto**;
- All'**abitazione** oggetto di esecuzione immobiliare si accede direttamente dalla via Ramondetta, al civico 29 (vedi foto n° 2 allegato n°8);
- al piano terra, da un cancelletto metallico a due ante e da un successivo portoncino in legno e vetri, si accede direttamente al **soggiorno** di mq 17,80 (vedi foto n° 3 e 4 allegato n°8) **aero-illuminato** dalla porta d'ingresso che si affaccia sulla **via Ramondetta**;
- dal **soggiorno**, tramite una porta, si accede alla **cucina** di mq 21,60 (vedi foto n° 5 e 6 allegato n°8), **aero-illuminata** da una porta-finestra che si affaccia sull'**area condominiale**; tale apertura funge anche da secondo ingresso all'unità immobiliare (vedi foto n° 8 allegato n°8); dal civico 25 della via Ramondetta, attraverso un androne condominiale, si accede ad una **corte interna** che consente l'accesso a diversi immobili, tra cui quello oggetto di pignoramento;
- l'accesso al **WC** di mq 4,29 (vedi foto n° 7 allegato n°8), **aero-illuminato** da una piccola finestra che si affaccia sulla **corte**, avviene dalla **cucina**;
- una **scala**, con struttura in ferro e pedate in legno (vedi foto n° 9 allegato n°8), mette in comunicazione la cucina con il **soppalco**;
- la **scala** sbarca in un piccolo **disimpegno** di mq 1,25 (vedi foto n° 10 allegato n°8), che serve i rimanenti ambienti del **soppalco**;
- la **camera da letto (1)** di mq 14,20 (vedi foto n° 11 e 12 allegato n°8) priva di aerazione naturale; è stata realizzata una finestratura bassa che si affaccia sul sottostante **soggiorno**;
- la **camera da letto (2)** di mq 15,60 (vedi foto n° 13 e 14 allegato n°8) **aero-illuminata** da una porta-finestra con ringhiera a filo, che si affaccia sull'**area condominiale**;
- un **ripostiglio** di mq 2,50 (vedi foto n° 15 allegato n°8) ed un **WC** di mq 4,29, **aero-illuminato** da una piccola finestra che si affaccia sulla **corte** (vedi foto

n° 16 allegato n°8), hanno accesso diretto dalla **camera da letto (2)**;

- le volte, al piano **soppalco**, sono di tipo a crociera.

Materiali:

- **pavimenti** realizzati con **laminato** ad eccezione del bagno a piano terra realizzato con piastrelle in **monocottura**;
- **le pareti** sono tinteggiate; nella **cucina** e nei **WC** alcune sono 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;
- **le porte interne** sono in legno;
- **gli infissi esterni** sono in parte in legno ed in parte in alluminio anodizzato;
- sono presenti alcune **tracce di umidità**;
- Complessivamente le **condizioni manutentive** dell'unità immobiliare risultano mediocri.
- **L'altezza utile interna**, al piano terra, attualmente è di m 2,30;
- **L'altezza massima interna**, al piano soppalco, attualmente è di m 2,30;
- La **superficie utile** al piano terra è di circa mq 43,69, quella **lorda** è di circa mq 59,00, quella del **soppalco** da rimuovere è di circa mq 37,84;
- Il **soppalco** non è stato inserito nel computo della Superficie Commerciale in quanto non rappresentato nella Planimetria Catastale, quindi oggetto di rimozione.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		
Coeff.	DESCRIZIONE	mq
1,00	Superficie Lorda Totale	59,00
	TOTALE	59,00

La **Superficie Commerciale** risulta di **mq 59,00**.

s) VALORE DEGLI IMMOBILI

Premesso quanto riportato nella parte descrittiva dell'immobile, il sottoscritto passa ora a determinarne il valore di mercato attuale. Si adotteranno i seguenti criteri di stima: sintetica comparativa e per capitalizzazione del reddito.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Stima basata sul confronto con altre unità immobiliari paragonabili a quelle 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 del Territorio di Catania, con i valori del periodo corrispondente al secondo semestre dell'anno 2023. I valori dell'OMI sono della zona semi-centrale C1 del Comune di Catania (vedi allegato n°6); inoltre, gli immobili sono stati valutati 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 centrale C1 del Comune di Catania un valore di mercato oscillante tra 1.300 – 1.950 €/mq di superficie lorda per **abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale**;

Viste le condizioni dell'immobile, dato che trattasi di abitazione di tipo popolare con accesso diretto dalla pubblica via, si ritiene equo assegnare il seguente valore per metro quadrato di Superficie Commerciale:

- **Abitazione di tipo popolare** **€ 1.200,00/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, del suo stato di conservazione e manutenzione, ecc.

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

ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE**V (valore bene pignorato):**

Superficie Commerciale x prezzo medio unitario di mercato =

mq 59,00 x 1.200,00 €/mq = **€ 70.800,00**

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 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).

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

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

ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

L'affitto medio per uso Abitazione di unità immobiliari simili, rilevato nella zona, è di circa €/mq 4,50 mensili che corrispondono ad un affitto mensile di €/mq 4,50 x mq 59,00 = **€ 265,50** mensili da cui scaturisce un reddito annuo lordo: € 265,50 x 12 mesi = **€ 3.186,00**.

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 = € 265,50 x 12 =	€	3.186,00
- Spese medie annue	S = 25% x R =	€	796,50
- Reddito annuo netto	Rn = R - S =	€	2.389,50
- Tasso di capitalizzazione	r = 0,035		
- Valore di mercato	V = (R - S) / r =	€	68.271,43

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 = € 70.000,00

Il valore finale dell'immobile verrà calcolato decurtando le spese necessarie a regolarizzare le opere realizzate in difformità rispetto alla Planimetria Catastale.

VALORE CALCOLATO DELL'UNITA' IMMOBILIARE: € 70.000,00

SPESE:

- Costi per la rimozione del soppalco - € 5.000,00

VALORE FINALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE € 65.000,00

(Euro sessantacinquemila/00)

t) RIDUZIONE DEL PREZZO DI MERCATO

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

- **ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE:** € 65.000,00 x 0,85= € 55.250,00

Che si arrotonda in € 55.000,00 (€ cinquantacinquemila/00)

u) LOTTI E PIANI DI VENDITA

LOTTO UNICO

- Abitazione di tipo popolare -

- **ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE** sita nel territorio del Comune di Catania, piano terra, con ingresso dalla via Ramondetta n. 29;
- **L'Abitazione** è censita in Catasto Fabbricati al foglio 69 part. 16076 sub 3, via Ramondetta n. 29, piano terra, categoria A/4, classe 6, consistenza 3 vani catastali, superficie catastale mq 59, rendita € 139,44;
- **L'abitazione** è composta **attualmente: al piano terra** da un soggiorno, una cucina ed un WC; al **piano soppalco**, da rimuovere, è composta da due camere da letto, un disimpegno, un ripostiglio ed un WC;
- **L'abitazione** nell'insieme confina: a Nord e ad Ovest con proprietà di altra ditta ed area condominiale, a Est con proprietà di altra ditta, a Sud con la via Ramondetta;
- La **superficie utile** è di circa mq 43,69; la **superficie lorda** è di circa mq 59,00;

la **superficie del soppalco**, da rimuovere, è di circa mq 37,84; la **superficie commerciale** è risultata di mq 59,00.

VALORE DI MERCATO € 65.000,00 (€ sessantacinquemila/00)

VALORE RIDOTTO € 55.000,00 (€ conquantacinquemila/00)

v) 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'abitazione è inclusa nell'allegato n° 4.

w) 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.

x) 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, 23/07/2024

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
- Visure, planimetrie catastali, estratti di mappa; allegato n° 4
- Situazione Condominiale; allegato n° 5
- Immagini satellitari per l'inquadramento territoriale, Interrogazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare; allegato n° 6
- Planimetrie del rilievo dello stato dei luoghi; allegato n° 7
- Documentazione fotografica; allegato n° 8
- Copia dell'Atto di Compravendita; allegato n° 9
- Ricevute spese sostenute allegato n° 10
- Attestazioni di consegna della relazione ai Debitori Esecutati e al Creditore Procedente; allegato n° 11
- Distinta delle Competenze; allegato n° 12