

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. 727/2020

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

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

TRIBUNALE DI CATANIA
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni Immobiliari

Proc. N. 727/2020

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 04/04/2024, 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. 727/2020** promossa da **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.** nei confronti di ******Omissis**** e ****Omissis******; il giorno **08/04/2024**, per mezzo di Posta Elettronica Certificata, il sottoscritto veniva invitato a prestare il giuramento di rito, che avveniva puntualmente il giorno **09/04/2024**; 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 e mandato*).

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 07/05/2024 comunicato a mezzo PEC al Creditore Procedente ed a mezzo raccomandata A/R [REDACTED].

*[REDACTED]**; giunto sui luoghi il giorno e l'ora stabiliti, il sottoscritto Esperto Stimatore ha avuto accesso agli immobili pignorati; dopo un'approfondita ricognizione dei luoghi è stato effettuato il rilievo delle unità immobiliari 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 (vedi allegato 1 – Decreto di nomina e mandato).

3. RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI FORMULATI IN ORDINANZA

a) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento consistono in:

BENE "A"

- Abitazione di tipo civile -

- **ABITAZIONE DI TIPO CIVILE** sita nel territorio del Comune di Gravina di Catania (CT), piano secondo, con ingresso dalla via Trento n. 4;
- **L'Abitazione** è censita in Catasto Fabbricati al foglio 5 part. 189 sub 6, via Trento n. 4, piano secondo, categoria A/2, classe 6, consistenza 5 vani catastali, rendita € 529,37;
- **L'abitazione** è composta attualmente: da un soggiorno, un ripostiglio, una cucina, un disimpegno, un ripostiglio, un bagno, due camere da letto, due balconi e due verande;
- **L'abitazione** nell'insieme confina: a Nord-Est con vano scala e area condominiale, a Nord-Ovest con la via Trento, a Sud-Est e a Sud-Ovest con proprietà di altra ditta;
- I dati rilevati in sede di sopralluogo coincidono con quelli emergenti dai certificati in atti (vedi allegato n° 4, visure e planimetrie catastali).

BENE "B"

- Abitazione di tipo civile -

- **ABITAZIONE DI TIPO CIVILE** sita nel territorio del Comune di Gravina di Catania (CT), piano terzo, con ingresso dalla via Trento n. 4;
 - **L'Abitazione** è censita in Catasto Fabbricati al foglio 5 part. 189 sub 7, via Trento n. 4, piano terzo, categoria A/2, classe 6, consistenza 5 vani catastali, rendita € 529,37;
 - **L'abitazione** è composta **attualmente**: da un soggiorno, una cucina, un disimpegno, un bagno, una lavanderia, tre camere da letto, due balconi ed una veranda;
 - **L'abitazione** nell'insieme confina: a Nord-Est con vano scala e area condominiale, a Nord-Ovest con la via Trento, a Sud-Est e a Sud-Ovest con proprietà di altra ditta;
- 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 ai **debitori esegutati** sig. ****Omissis**** nato a ****Omissis**** e ****Omissis**** nata a ****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** [REDACTED]

[REDACTED] si evince che:

- Gli immobili oggetto di pignoramento indicati al p.to a) della presente relazione, alla data della trascrizione del **Pignoramento Immobiliare**, [REDACTED] 6, erano di proprietà dei **debitori esegutati** sig. ****Omissis**** e ****Omissis****.

- I suddetti immobili derivano dalla soppressione dell'immobile in Catasto Fabbricati al foglio 5 p.lla 189 sub. 3 giusta DIVISIONE – AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – RISTRUTTURAZIONE, variazione del 15/11/2011 protocollo n. CT0518730;
- Agli Esecutati il suddetto immobile è pervenuto giusto Atto di compravendita, not [REDACTED] p. [REDACTED] ai [REDACTED] con il quale ****Omissis****, in comunione dei beni, e ****Omissis****, in comunione dei beni, acquistano l'immobile al catasto Fabbricati foglio 5 p.lla 189 sub. 3 per la quota di 5/12 di Piena Proprieta' ciascuno da ****Omissis**** e da ****Omissis****;
- per successione legale di ****Omissis**** e deceduto il ****Omissis****, [REDACTED] con la quale ****Omissis****, ****Omissis**** e ****Omissis**** che ricevono la quota di 1/6 di Piena Proprieta' ciascuno del suddetto immobile;

d) PROVENIENZA E CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

Dalla Certificazione Notarile prodotta in atti, redatta dal Notaio [REDACTED]

[REDACTED] fo si evince che:

- Gli immobili oggetto di pignoramento indicati al p.to a) della presente relazione, alla data della trascrizione del **Pignoramento Immobiliare**, [REDACTED] erano di proprietà dei **debitori eseguiti** sig. ****Omissis**** e ****Omissis****.
- I suddetti immobili derivano dalla soppressione dell'immobile in Catasto Fabbricati al foglio 5 p.lla 189 sub. 3 giusta DIVISIONE – AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – RISTRUTTURAZIONE, variazione del 15/11/2011 protocollo n. CT0518730;
- Agli Esecutati il suddetto immobile è pervenuto giusto Atto di [REDACTED] p. [REDACTED] ai [REDACTED] con il quale ****Omissis****, in comunione dei beni, e ****Omissis****, in comunione dei beni, acquistano l'immobile al catasto Fabbricati foglio 5 p.lla 189 sub. 3 per la quota di 5/12 di Piena Proprieta'

ciascuno da ****Omissis**** e da ****Omissis****;

- per successione legale di ****Omissis**** e deceduto il ****Omissis****, giusta [redacted] con la quale ****Omissis****, ****Omissis**** e ****Omissis**** che ricevono la quota di 1/6 di Piena Proprieta' ciascuno del suddetto immobile;

- [redacted]

23123/16753, ****Omissis**** e ****Omissis**** acquistano la quota di 1/2 di Piena Proprieta' ciascuno del suddetto immobile da ****Omissis****.

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 [redacted] [redacted] si evince che sui beni pignorati gravano le seguenti formalità che dovranno essere cancellate con il Decreto di Trasferimento:

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso la Conservatoria di Catania [redacted] di CATANIA [redacted] e ****Omissis**** [redacted] A con sede [redacted] A, gravante sugli immobili in oggetto.

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso la Conservatoria di [redacted]

[redacted] sede a ROMA gravante sull'immobile al catasto Fabbricati FI.5 p.Illa 189 sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta [redacted] to [redacted] el [redacted] un [redacted] a

favore della [REDACTED]
gravante sull'immobile al catasto Fabbricati Fl.5 p.la 189 sub. 3.

g) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Da indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (**Catasto Fabbricati**) e dalla documentazione catastale acquisita si è potuto accertare che le unità immobiliari indicate nel p.to a) della presente relazione, sono regolarmente censite in Catasto Fabbricati (vedi allegato n° 4) come segue:

BENE "A"

- Abitazione di tipo civile -

- **ABITAZIONE DI TIPO CIVILE** censita in Catasto Fabbricati al foglio 5 part. 189 sub 6, via Trento n. 4, piano secondo, categoria A/2, classe 6, consistenza 5 vani catastali, rendita € 529,37;
- Durante il sopralluogo, il sottoscritto ha accertato delle differenze rispetto alla planimetria catastale: è stata rilevata la presenza di un **ripostiglio**; è stata rilevata la posizione difforme di **una delle due verande** poste sul balcone lato Sud-Est.
- Si dovrà aggiornare la planimetria catastale.

BENE "B"

- Abitazione di tipo civile -

- **ABITAZIONE DI TIPO CIVILE** censita in Catasto Fabbricati al foglio 5 part. 189 sub 7, via Trento n. 4, piano terzo, categoria A/2, classe 6, consistenza 5 vani catastali, rendita € 529,37;
- Durante il sopralluogo, il sottoscritto ha accertato delle differenze rispetto alla planimetria catastale: è stata rilevata la presenza di una **veranda** posta sul balcone lato Sud-Est; è stata rilevata una **diversa destinazione** di alcuni ambienti.
- Si dovrà aggiornare la planimetria catastale.

Le suddette Unità Immobiliari derivano dalla soppressione dell'immobile contraddistinto in Catasto Fabbricati al Foglio 5, particella 189, subalterno 3 (vedi allegato n° 4).

h) ACQUISIZIONE DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il fabbricato in cui sono ubicati gli immobili pignorati è ubicato nel territorio del Comune di Gravina di Catania in Zona Urbanistica "B" dello strumento urbanistico (P.R.G.) vigente, destinata all'edilizia residenziale di completamento, (vedi allegato n° 9). Nel caso in esame, il certificato di destinazione urbanistica non è necessario; non si tratta di terreni ma di immobili di tipo residenziale.

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

Da indagini effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Gravina di Catania (CT), il sottoscritto ha potuto accertare **per le unità immobiliari oggetto di pignoramento**, quanto segue:

- Il **fabbricato** dove sono ubicate le unità immobiliari pignorate, ultimato nell'anno 1982, risulta assistito da **Concessione Edificatoria n. 11 del 07/07/1981** e da **Certificato di Abitabilità del 14/03/1983** (vedi allegato n° 5); le piante rappresentate nelle tavole allegate alla **Concessione Edificatoria** non risultano conformi alle planimetrie catastali, (vedi allegato n° 4) ed al rilievo dello stato dei luoghi (vedi allegato n° 7);
- **BENE "A": confrontando la planimetria catastale** con il rilievo dello stato dei luoghi si è rilevata una diversa posizione di una delle verande poste sul balcone lato Sud-Est e la realizzazione di una apertura che dal soggiorno permette l'accesso al locale "Ripostiglio".
Confrontando le piante rappresentate nelle tavole allegate alla Concessione Edificatoria con il rilievo dello stato dei luoghi si è rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni, la realizzazione di una apertura che dal soggiorno permette l'accesso al locale "Ripostiglio" (locale ascensore) e la realizzazione di due verande poste sul balcone lato Sud-Est.
 - o 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:

- o Sanzione pecuniaria € 1.000,00;
- o Relazione di un professionista abilitato € 500,00;
- o Per un totale di € 1.500,00
- o Costi per il ripristino della parete del locale "Ripostiglio € 1.000,00

o urbanisticamente **le verande** si potranno 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:

- o 25,00 €/mq x mq 6,40 (di superficie chiusa) = € 160,00;
- o Relazione di un professionista abilitato € 840,00;
- o Per un totale di € 1.000,00

- **BENE "B": confrontando la planimetria catastale** con il rilievo dello stato dei luoghi si è rilevata la realizzazione di una veranda posta sul balcone lato Sud-Est ed una diversa destinazione degli spazi interni.

Confrontando le piante rappresentate nelle tavole allegare alla Concessione Edificatoria con il rilievo dello stato dei luoghi si è rilevata la realizzazione di una unità abitativa al posto di due **Locali di Sgombero e di un Sottotetto** non abitabile; è stata rialzata la quota della copertura a tetto, sono stati realizzati due balconi ed una veranda.

- o Costi per il ripristino della copertura e dei locali di sgombero, come da progetto, (a corpo) € 30.000,00
salve migliori determinazioni in corso d'opera.

Agli Atti del Comune di Gravina di Catania risulta presentata una Relazione Tecnica per **opere di manutenzione ordinaria** relative alla copertura (vedi allegato n° 5).

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.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento non si trovano nelle condizioni previste dai suddetti articoli. Per opere abusive relative ad unità immobiliari interessate da Procedure Esecutive, si potrebbe applicare l'art. 40, comma 6 della legge n. 47/1985 che consente di presentare la **Domanda di Sanatoria** entro **centoventi giorni** dalla notifica dell'atto di trasferimento dell'immobile; questo se le **Ragioni del Credito** per cui si interviene o procede e l'esecuzione delle opere abusive, siano sorte anteriormente alla data di entrata in vigore dell'ultima legge in materia di condono, Legge 326/2003 di conversione del D.L. 269/2003 (terzo ed ultimo condono edilizio) ossia al **1 ottobre 2003**; gli abusi commessi sugli immobili pignorati, tra l'altro, **non risultano sanabili** in quanto le **Ragioni del Credito** risalgono ad una data successiva al **1 ottobre 2003** in quanto, dalla documentazione in atti, si evince che sopra i suddetti immobili il mutuo è stato concesso ai sig.ri ******Omissis**** e ****Omissis****** in data **24/05/2004**.

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, come comunicatomi dal Tecnico Comunale di turno. **Confrontando le piante rappresentate nelle tavole allegate alla Concessione Edificatoria** con il rilievo dello stato dei luoghi del **BENE "B"** si è rilevata la realizzazione di una unità abitativa al posto di due **Locali di Sgombero e di un Sottotetto** non abitabile; è stata rialzata la quota della copertura a tetto, sono stati realizzati due balconi ed una veranda. Dette opere, come confermatomi dal Tecnico Comunale, non risultano sanabili; quindi, si dovrà ripristinare la copertura e i due locali di sgombero, in modo da renderli conformi al progetto approvato; i costi per il ripristino ammontano (a corpo) a **€ 30.000,00**, salve migliori determinazioni in corso d'opera.

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

Nel fabbricato dove sono ubicate le unità immobiliari pignorate non è stato costituito alcun condominio, come dichiaratomi da [REDACTED], [REDACTED]

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

Nel fabbricato dove sono ubicate le unità immobiliari pignorate non è stato costituito alcun condominio, come dichiaratomi dalla sig.ra ****Omissis****, eseguita.

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 degli eseguitati non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà, come si evince anche dalla Certificazione Notarile prodotta in atti, redatta dal Notaio [REDACTED]

p) SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE

Nel fabbricato dove sono ubicate le unità immobiliari pignorate non è stato costituito alcun condominio, come dichiaratomi dalla [REDACTED] eseguita.

q) STATO D'OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Dal sopralluogo effettuato il sottoscritto ha potuto accertare che il BENE "A" risulta attualmente abitato e occupato, [REDACTED] ****Omissis****, m [REDACTED]*; il BENE "B" risulta attualmente abitato e occupato [REDACTED]*.

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

- Gli immobili fanno parte di un fabbricato realizzato con strutture portanti in cemento armato, tamponamenti e tramezzi in mattoni forati; è composto da n° 4 elevazioni fuori terra ed una interrata (vedi foto n°1 e 2 allegato n°8); l'accesso al fabbricato avviene dalla via Trento al civico 4;
- Il **Fabbricato** è stato ultimato nell'anno 1982; nelle vicinanze sono presenti negozi, supermercati, scuole ed altri servizi in quanto è ubicato nel

Quartiere San Paolo del Comune di Gravina di Catania, subito a ridosso del centro urbano;

- Al **fabbricato**, dove sono ubicati gli immobili in oggetto, si accede attraverso un'area condominiale; tramite un portoncino in metallo (vedi foto n°3 e 4 allegato n°8) con adiacente la pulsantiera citofonica, si accede all'androne condominiale (vedi foto n°4 allegato n°8) in cui è ubicata la scala che serve le abitazioni, tra cui il **BENE "A"** ed il **BENE "B"**; il fabbricato è privo di ascensore; gli **ambienti comuni** (androne e scala) ed i **prospetti** esterni si presentano in uno stato di conservazione e manutenzione **mediocre**.

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.

BENE "A"

- Abitazione di tipo civile -

- **ABITAZIONE DI TIPO CIVILE** sita nel territorio del Comune di Gravina di Catania (CT), piano secondo, con ingresso dalla via Trento n. 4;
- **L'abitazione** è censita in Catasto Fabbricati al foglio 5 part. 189 sub 6, via Trento n. 4, piano secondo, categoria A/2, classe 6, consistenza 5 vani catastali, rendita € 529,37;
- **L'abitazione** è composta attualmente: da un soggiorno, un ripostiglio, una cucina, un disimpegno, un bagno, due camere da letto, due balconi e due verande;
- **L'abitazione** nell'insieme confina: a Nord-Est con vano scala e area condominiale, a Nord-Ovest con la via Trento, a Sud-Est e a Sud-Ovest con proprietà di altra ditta;
- **All'ABITAZIONE** (vedi foto n° 5 allegato n°8) si accede dal pianerottolo condominiale posto al piano secondo;
- Dalla porta d'ingresso si accede direttamente al **soggiorno** (di mq 20,80) (vedi foto n° 6 e 7 allegato n°8) aero-illuminato da una porta-finestra, che si affaccia sul **balcone (1)** (di mq 20,00) che prospetta sulla via Trento (vedi foto n° 17 e 18 allegato n°8);
- dal **soggiorno** si accede ad un **disimpegno** (di mq 4,16) (vedi foto n° 8 allegato n°8) che serve i rimanenti ambienti e ad un piccolo **ripostiglio** (di mq 2,36);
- una **camera da letto (1)** (di mq 16,80) (vedi foto n° 11 e 12 allegato n°8) aero-illuminata da una porta-finestra, che si affaccia sul **balcone (1)** (di mq 20,00) che prospetta sulla via Trento;
- una **camera da letto (2)** (di mq 13,12) (vedi foto n° 13 e 14 allegato n°8) aero-illuminata da una porta-finestra, che si affaccia sul **balcone (3)** (di mq 5,92) (vedi foto n° 20 allegato n°8) che prospetta su area di altra ditta;
- la **cucina** (di mq 15,60) (vedi foto n° 9 e 10 allegato n°8) aero-illuminata da una porta-finestra, che si affaccia sul **balcone (2)** (di mq 3,25) (vedi foto n° 19 allegato n°8) che prospetta su area di altra ditta;
- un **bagno** di (mq 4,73) (vedi foto n° 15 allegato n°8) aero-illuminato da una

finestra, che si affaccia sul **balcone (3)** (di mq 5,92);

- due piccole **verande**, rispettivamente di mq 3,25 e mq 3,15, sono state realizzate sul balcone lato Sud-Est (vedi foto n° 19 e 20 allegato n°8).
- **L'altezza utile interna** è di m 3,00;
- La **superficie utile** è di circa mq 77,57, quella **lorda** di circa mq 90,00;
- La superficie dei **balconi** è di circa mq 29,17, quella delle verande di circa mq 6,40;

Materiali:

- **pavimenti** realizzati con **piastrelle** in monocottura o gres porcellanato in tutta l'abitazione;
- **pareti** intonacate e tinteggiate; nel **bagno** e nella **cucina** le pareti sono in parte rivestite con maioliche;
- i **soffitti** sono intonacati e tinteggiati;
- l'**impianto elettrico** è sottotraccia;
- l'**impianto idraulico** è di tipo incassato;
- l'**acqua calda** sanitaria e quella per l'**impianto di riscaldamento** è generata da uno scaldabagno a gas;
- in alcuni ambienti sono stati installati dei **climatizzatori**;
- **le porte interne** sono in legno tamburato, alcune con vetri;
- **gli infissi esterni** e le **persiane esterne** sono in alluminio anodizzato preverniciato.
- Complessivamente le condizioni manutentive dell'unità immobiliare risultano **normali**.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		
Coeff.	DESCRIZIONE	mq
1,00	Superficie Lorda	90,00
0,30	Superficie Balconi mq 29,17	
0,10	mq (25,00 x 0,30) + (29,17 - 25,00) x 0,10	7,92
0,60	Superficie Verande mq 6,40 x 0,60	3,84
	TOTALE	101,76

La **Superficie Commerciale** si arrotonda in **mq 102,00**.

BENE "B"

Attualmente Abitazione di tipo civile**dopo il ripristino Locali di Sgombero – Sottotetto**

- **ABITAZIONE DI TIPO CIVILE** sita nel territorio del Comune di Gravina di Catania (CT), piano terzo, con ingresso dalla via Trento n. 4;
- **L'Abitazione** è censita in Catasto Fabbricati al foglio 5 part. 189 sub 7, via Trento n. 4, piano terzo, categoria A/2, classe 6, consistenza 5 vani catastali, rendita € 529,37;
- **L'abitazione** è composta **attualmente**: da un soggiorno, una cucina, un disimpegno, un bagno, una lavanderia, tre camere da letto, due balconi ed una veranda;
- **L'abitazione** nell'insieme confina: a Nord-Est con vano scala e area condominiale, a Nord-Ovest con la via Trento, a Sud-Est e a Sud-Ovest con proprietà di altra ditta;
- **All'ABITAZIONE** (vedi foto n° 21 allegato n°8) si accede dal pianerottolo condominiale posto al piano terzo;
- Dalla porta d'ingresso si accede ad un piccolo **disimpegno** (di mq 2,15) (vedi foto n° 22 allegato n°8) direttamente collegato al **soggiorno** (di mq 18,60) (vedi foto n° 23 e 24 allegato n°8) aero-illuminato da una porta-finestra, che si affaccia sul **balcone** (1) (di mq 9,43) che prospetta sulla via Trento (vedi foto n° 35 allegato n°8);
- dal **disimpegno** si accede al **bagno** di (mq 8,58) (vedi foto n° 33 allegato n°8) aero-illuminato da una finestra, che si affaccia sulla **veranda** (di mq 3,25) (vedi foto n° 36 allegato n°8) ed alla **camera da letto (3)** (di mq 9,30) (vedi foto n° 29 e 30 allegato n°8) aero-illuminata da una finestra che si affaccia su un'area condominiale;
- dal **soggiorno** si accede alla **lavanderia** (di mq 5,90) (vedi foto n° 34 allegato n°8) aero-illuminata da una finestra che si affaccia sul **balcone (2)** (di mq 8,71) (vedi foto n° 36 allegato n°8), alla **cucina** (di mq 11,20) (vedi foto n° 31 e 32 allegato n°8) aero-illuminata da una porta-finestra che si affaccia sul **balcone (2)** ed alla **camera da letto (1)** (di mq 15,85) (vedi foto n° 25 e 26 allegato n°8),

aero-illuminata da una finestra che si affaccia sul **balcone (1)**;

- dalla **cucina** si accede direttamente alla **camera da letto (2)** (di mq 9,75) (vedi foto n° 27 e 28 allegato n°8) aero-illuminata da una finestra che si affaccia sul **balcone (2)**;
- una piccola **veranda** di mq 3,25 è stata realizzata sul balcone lato Sud-Est (vedi foto n° 36 allegato n°8).
- **L'altezza utile interna** varia da m 2,10 a m 3,70;
- La **superficie utile** è di circa mq 81,33, quella **lorda** di circa mq 96,00;
- La superficie dei **balconi** è di circa mq 18,14, quella della veranda di circa mq 3,25;

Materiali:

- **pavimenti** realizzati con **piastrelle** in monocottura o gres porcellanato in tutta l'abitazione;
- **pareti** intonacate e tinteggiate; nel **bagno**, nella **lavanderia** e nella **cucina** le pareti sono in parte rivestite con maioliche;
- i **soffitti** sono in parte intonacati e tinteggiati ed in parte rivestiti con doghe di legno;
- **l'impianto elettrico** è sottotraccia;
- **l'impianto idraulico** è di tipo incassato;
- **l'acqua calda** sanitaria e quella per **l'impianto di riscaldamento** è generata da uno scaldabagno a gas;
- in alcuni ambienti sono stati installati dei **climatizzatori**;
- **le porte interne** sono in legno tamburato;
- **gli infissi esterni** e le **persiane esterne** sono in alluminio anodizzato preverniciato.
- Complessivamente le condizioni manutentive dell'unità immobiliare risultano **normali**.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE (attuale)		
Abitazione di tipo Civile		
Coeff.	DESCRIZIONE	mq
1,00	Superficie Lorda	96,00
0,30	Superficie Balconi mq 18,14 x 0,30	5,44
0,60	Superficie Veranda mq 3,25 x 0,60	1,95
	TOTALE	103,39

La **Superficie Commerciale** (attuale) si arrotonda in **mq 103,00**

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE (dopo il ripristino)		
Locali di Sgombero – Sottotetto		
Coeff.	DESCRIZIONE	mq
1,00	Superficie Lorda dei locali di sgombero	25,00
	TOTALE	25,00

La **Superficie Commerciale** (dopo il ripristino) risulta **mq 25,00**

s) VALORE DEGLI IMMOBILI

Premesso quanto riportato nella parte descrittiva degli immobili, il sottoscritto passa ora a determinarne il valore di mercato attuale. Si adatteranno 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 periferica D2 del Comune di Gravina 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 periferica D2 del Comune di Gravina di Catania un valore di mercato oscillante tra 870 – 1.300 €/mq di superficie lorda per **abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale** e oscillante tra 600 – 1.000 €/mq di superficie lorda per **magazzini in stato conservativo normale**.

Viste le condizioni degli immobili si ritiene equo assegnare i seguenti valori per metro quadrato di Superficie Commerciale:

- **BENE “A” Abitazione di tipo civile** € 950,00/mq;
- **BENE “B” Locali di Sgombero – Sottotetto** € 400,00/mq (dopo il ripristino);

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

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

BENE “A” - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

V (valore bene pignorato):

Superficie Commerciale x prezzo medio unitario di mercato =
mq 102,00 x 950,00 €/mq = € **96.900,00**

BENE “B” – LOCALE DI SGOMBERO – SOTTOTETTO (dopo il ripristino)

V (valore bene pignorato):

Superficie Commerciale x prezzo medio unitario di mercato =
mq 25,00 x 400,00 €/mq = € **10.000,00**

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:

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

BENE "A" - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

L'affitto medio per uso Abitazione di unità immobiliari simili, rilevato nella zona, è di circa €/mq 4,00 mensili che corrispondono ad un affitto mensile di €/mq 4,00 x mq 102,00 = **€ 408,00** mensili da cui scaturisce un reddito annuo lordo: € 408,00 x 12 mesi = **€ 4.896,00**.

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 = € 408,00 x 12 =	€ 4.896,00
- Spese medie annue	S = 25% x R =	€ 1.224,00
- Reddito annuo netto	Rn = R - S =	€ 3.672,00
- Tasso di capitalizzazione	r = 0,035	
- Valore di mercato	V = (R - S) / r =	€ 104.914,29

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:

$$V = € 100.000,00$$

Il valore finale dell'immobile verrà calcolato decurtando le spese necessarie a regolarizzare le opere realizzate in difformità rispetto al Progetto Approvato.

VALORE CALCOLATO DELL'UNITA' IMMOBILIARE: € **100.000,00**

SPESE:

- Costi per il ripristino della parete del locale "Ripostiglio" (a corpo) - € 1.000,00

- Costi per regolarizzare le verande - € 1.000,00
 - Costi per regolarizzare la diversa distribuzione interna - € 1.500,00
- VALORE FINALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE € 96.500,00**

(Euro novantaseimilacinquecento/00)

BENE "B" – LOCALI DI SGOMBERO – SOTTOTETTO (dopo il ripristino)

L'affitto medio per uso locale di sgombero di unità immobiliari simili, rilevato nella zona, è di circa €/mq 2,00 mensili che corrispondono ad un affitto mensile di €/mq 2,00 x mq 25,00 = € 50,00 mensili da cui scaturisce un reddito annuo lordo: € 50,00 x 12 mesi = € 600,00.

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 **4,50%** si ottiene:

- Reddito annuo lordo $R = € 50,00 \times 12 =$ € **600,00**
- Spese medie annue $S = 25\% \times R =$ € **150,00**
- Reddito annuo netto $R_n = R - S =$ € **450,00**
- Tasso di capitalizzazione $r = 0,045$
- Valore di mercato $V = (R - S) / r =$ € **10.000,00**

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

(dopo il ripristino) **V = € 10.000,00**

Il valore finale dell'immobile dovrebbe essere calcolato decurtando le spese necessarie a regolarizzare le opere realizzate in difformità, non sanabili, rispetto al progetto approvato; ma i costi per ripristinare la copertura e i due locali di sgombero, in modo da renderli conformi al progetto approvato, ammontano (a corpo) a circa € 30.000,00, salve migliori determinazioni in corso d'opera, che supera di gran lunga il valore dell'immobile dopo il ripristino. Quindi, attualmente si ritiene che il bene sia privo di valore economico.

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%** e del **20%** si ha:

- **BENE "A":** € 96.500,00 x 0,85 = € **82.025,00**
Arrotondato: € 82.000,00 (€ ottantaduemila/00)
- **BENE "B":** € 10.000,00 x 0,80 = € **8.000,00** (dopo il ripristino)
(€ ottomila/00) (non considerando i costi per il ripristino)

u) **LOTTE E PIANI DI VENDITA**

Vista la tipologia delle due unità immobiliari; considerato che il BENE "A" è assistito da Concessione Edificatoria e Certificato di Abitabilità; considerato che il BENE "B" è risultato essere un ampliamento, realizzato abusivamente, di due locali di sgombero approvati; considerato che l'ampliamento e il relativo cambio di destinazione d'uso non risultano sanabili e che il costo per il ripristino supera il valore stimato dei due locali di sgombero, si propone la vendita in un **unico lotto**, secondo i seguenti piani di vendita: il primo che comprende sia il BENE "A" che il BENE "B" ed il secondo che comprende esclusivamente il BENE "A".

LOTTO UNICO (1)

BENE "A"

- Abitazione di tipo civile -

- **ABITAZIONE DI TIPO CIVILE** sita nel territorio del Comune di Gravina di Catania (CT), piano secondo, con ingresso dalla via Trento n. 4;
- **L'abitazione** è censita in Catasto Fabbricati al foglio 5 part. 189 sub 6, via Trento n. 4, piano secondo, categoria A/2, classe 6, consistenza 5 vani catastali, rendita € 529,37;
- **L'abitazione** è composta attualmente: da un soggiorno, un ripostiglio, una cucina, un disimpegno, un bagno, due camere da letto, due balconi e due verande;
- **L'abitazione** nell'insieme confina: a Nord-Est con vano scala e area condominiale, a Nord-Ovest con la via Trento, a Sud-Est e a Sud-Ovest con proprietà di altra ditta;
- Attualmente la **superficie utile** è di circa mq 77,57; la **superficie lorda** è di circa mq 90,00; la **superficie commerciale** è risultata di mq 102,00.

VALORE DI MERCATO € 96.500,00 (€ novantaseimilacinquecento/00)

VALORE RIDOTTO € 82.000,00 (€ ottantaduemila/00)

BENE "B"

Attualmente Abitazione di tipo civile

dopo il ripristino Locali di Sgombero – Sottotetto

- **ABITAZIONE DI TIPO CIVILE** sita nel territorio del Comune di Gravina di Catania (CT), piano terzo, con ingresso dalla via Trento n. 4;
- **L'Abitazione** è censita in Catasto Fabbricati al foglio 5 part. 189 sub 7, via Trento n. 4, piano terzo, categoria A/2, classe 6, consistenza 5 vani catastali, rendita € 529,37;
- **L'abitazione** è composta **attualmente**: da un soggiorno, una cucina, un disimpegno, un bagno, una lavanderia, tre camere da letto, due balconi ed una veranda;
- **L'abitazione** nell'insieme confina: a Nord-Est con vano scala e area condominiale, a Nord-Ovest con la via Trento, a Sud-Est e a Sud-Ovest con proprietà di altra ditta;
- La **superficie utile ATTUALE** è di circa mq 81,33; la **superficie lorda** è di circa mq 96,00; la **superficie commerciale** è risultata di mq 103,00.
- **Dopo il ripristino i due locali di sgombero avranno superficie utile pari a circa mq 20,00 e superficie lorda pari a mq 25,00.**

dopo il ripristino (non considerando i costi per il ripristino):

VALORE DI MERCATO dei locali di sgombero € 10.000,00 (€ diecimila/00)

VALORE RIDOTTO dei locali di sgombero € 8.000,00 (€ ottomila/00)

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO: € 96.500,00 + € 10.000,00 - € 30.000,00 =
= € 76.500,00 (€ settantaseimilacinquecento/00)

VALORE RIDOTTO DEL LOTTO: € 82.000,00 + € 8.000,00 - € 30.000,00 =
= € 60.000,00 (€ sessantamila/00)

LOTTO UNICO (2)**BENE "A"****- Abitazione di tipo civile -**

- **ABITAZIONE DI TIPO CIVILE** sita nel territorio del Comune di Gravina di Catania (CT), piano secondo, con ingresso dalla via Trento n. 4;
- **L'abitazione** è censita in Catasto Fabbricati al foglio 5 part. 189 sub 6, via Trento n. 4, piano secondo, categoria A/2, classe 6, consistenza 5 vani catastali, rendita € 529,37;
- **L'abitazione** è composta attualmente: da un soggiorno, una cucina, un disimpegno, un bagno, una lavanderia, tre camere da letto, due balconi ed una veranda;
- **L'abitazione** nell'insieme confina: a Nord-Est con vano scala e area condominiale, a Nord-Ovest con la via Trento, a Sud-Est e a Sud-Ovest con proprietà di altra ditta;
- Attualmente la **superficie utile** è di circa mq 77,57; la **superficie lorda** è di circa mq 90,00; la **superficie commerciale** è risultata di mq 102,00.

VALORE DI MERCATO € 96.500,00 (€ novantaseimilacinquecento/00)

VALORE RIDOTTO € 82.000,00 (€ ottantaduemila/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, 19/06/2024

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
- Documentazione Urbanistica; 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
- Stralcio del P.R.G. e Norme di Attuazione; 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