** *** **

TRIBUNALE DI CATANIA

VI SEZIONE CIVILE

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G. 631/2023

Giudice: Dott. Francesco Lentano

Creditore: PRISMA SPV s.r.l.

Esecutati: [redacted]

L'Esperto stimatore

Ing. Vincenzo Sanginisi

** *** **

Firmato Da: SANGINISI VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 496ecc68764e8a24dad8838d0685a0bd

INDICE

1. PREMESSA E MANDATO 2
2. OPERAZIONI PRELIMINARI 4
3. RISPOSTE AL MANDATO 5
4. RIEPILOGO STIMA 11
5. ELENCO ALLEGATI 12

Firmato Da: SANGINISI VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 496ecc68764e8a24dad8838d0685a0bd

1. PREMESSA E MANDATO

Con ordinanza notificata al sottoscritto il 20/12/2023, il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Francesco Lentano nominava il sottoscritto Dott. Ing. Vincenzo Sanginisi, con studio professionale sito a Catania, in via Proserpina 8, Esperto Stimatore nell'esecuzione in oggetto, con il seguente 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 <u>successione mortis causa</u> 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'<u>atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio</u>;*

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* ***<u>identificazione catastale</u>*** *dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle <u>variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene</u>, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;*

h) *indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la*

Firmato Da: SANGINISI VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 496ecc68764e8a24dad8838d0685a0bd

destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

i) *accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in* ***materia urbanistico - edilizia*** *indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;*

j) *verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art.* ***40, 6^comma*** *della* ***legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01*** *, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del* ***D.L. 269/2003****, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali , allegandole in quota;*

k) *accerti se i* ***beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi****, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (****si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV****).*

l) *elenchi ed* ***individui 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;*

Firmato Da: SANGINISI VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 496ecc68764e8a24dad8838d0685a0bd

*m) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; **tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia da vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato**;*

n) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

o) alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

*p) accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso,** la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*

*q) nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.*

Per l'espletamento del mandato veniva concesso un termine di giorni 120 dal giorno del giuramento, che veniva depositato telematicamente dal sottoscritto in data 27/12/2023.

2. OPERAZIONI PRELIMINARI

Acquisiti gli atti di causa per via telematica ed esaminati i documenti, riscontravo che l'immobile, così come identificato nell'atto di pignoramento, consisteva in:

- **Appartamento** sito nel Comune **di Catania, viale Delle Medaglie d'Oro n. 4**, piano rialzato, scala A, registrato all' Ufficio del Territorio al foglio 28, particella 44, subalterno 2.

Dunque, così come previsto dalle istruzioni del Tribunale di Catania, giusto avvisi telematici mediante PEC del 03/01/2024 ai legali della parte creditrice, e mediante raccomandate A/R del 03/01/2024 agli esecutati, fissavo l'inizio delle operazioni peritali presso il bene pignorato per giorno 18/01/2024.

Alla data e orario stabiliti, mi recavo presso i luoghi oggetto di accertamento siti in Catania, viale Medaglie d'Oro n. 4, per dare inizio alle operazioni peritali.

Sul luogo erano presenti i debitori esecutati signori [redacted], l'Avv. Daniela Marletta, in qualità di Custode Giudiziario, e l'Avv. Carmelo Vasta, in qualità di coadiutore del Custode.

Il sopralluogo si svolgeva eseguendo un rilievo planimetrico e fotografico e prendendo i necessari appunti in fogli separati e si concludeva alle ore 10,30 con la redazione del verbale di sopralluogo firmato dai presenti (*allegato n. 10*).

Firmato Da: SANGINISI VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 496ecc68764e8a24dad8838d0685a0bd

Copia di tutte le comunicazioni inviate alle parti sono riportate nell'*allegato n. 9.*

Al fine di acquisire tutta la documentazione necessaria all'espletamento del mandato, venivano effettuati i necessari accessi presso gli Uffici competenti ed in particolare:

- Ufficio Provinciale del Territorio: è stata acquisita la visura storica e la planimetria del bene pignorato.
- Ufficio Provinciale del Territorio: è stata acquisita l'ispezione ipotecaria del bene pignorato.
- Ufficio tecnico Comune di Catania: sono state effettuate le richieste di accesso agli atti presso gli uffici preposti al fine di avere copia della documentazione urbanistica presente per il bene pignorato, di cui verrà relazionato più avanti.

3. RISPOSTE AL MANDATO

Sulla base della documentazione in atti, di quella successivamente acquisita dal sottoscritto e dall'elaborazione dei rilievi effettuati sul bene oggetto di procedura in sede di sopralluogo, posso così riferire.

Quesito a)

Il bene oggetto di pignoramento consiste in un appartamento per civile abitazione al piano rialzato, facente parte di un fabbricato a sette elevazioni fuori terra e struttura portante in cemento armato, sito in Catania, viale Delle Medaglie d'Oro n. 4.

Esso è costituito da quattro vani più accessori, rappresentati da ingresso, disimpegno, bagno e cucina. Sono, altresì, presenti un balcone su prospetto Est e due su prospetto Ovest, di cui uno interamente verandato.

L'appartamento risulta censito all'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Catania, Comune di Catania, foglio n. 28, particella 44, subalterno 2, categoria A3 (abitazioni di tipo economico), classe 4, consistenza 6 vani, rendita 464,81 euro, indirizzo catastale viale Delle Medaglie d'Oro n. 4, piano terra. Gli intestatari sono i due debitori esecutati per la rispettiva quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni.

Ulteriori dettagli in merito ai dati catastali sono riportati in forma tabellare nella risposta al quesito g) della presente relazione di consulenza.

Copia della visura storica catastale risulta allegata alla presente relazione (*allegato n. 4*).

Per quanto riguarda i confini, il bene confina: a nord con vano scala e vano ascensore condominiale, a sud con altra unità immobiliare della scala B, a est e ovest con cortile condominiale.

Quesito b)

L' atto di pignoramento immobiliare è del 09/10/2023 ed è stato notificato ai due debitori esecutati in data 12/10/2023 e riguarda l'intera proprietà dell'unità immobiliare sopra descritta.

La nota di trascrizione è stata registrata in data 17/11/2023, registro generale n. 56172, registro particolare n. 41848.

Firmato Da: SANGINISI VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 496ecc68764e8a24dad8838d0685a0bd

E' stata verificata, con esito positivo, la corrispondenza tra nota di trascrizione e atto di pignoramento depositato in atti.

Quesito c)

Il pignoramento ha colpito l'intera quota dell'immobile sopradescritto, individuato in catasto fabbricati al foglio 28, particella 44, subalterno 2.

Gli esecutati sono sposati in regime di comunione dei beni (vedi *allegato n. 8*).

Essi sono divenuti proprietari dell'appartamento, per averlo acquistato giusto atto di compravendita ai rogiti del notaio Francesco Mazzullo del 23/08/2007 (vedi *allegato n. 6*).

Quesito d)

Gli esecutati sono divenuti proprietari dell'appartamento, per averlo acquistato giusto atto di compravendita ai rogiti del notaio Francesco Mazzullo del 23/08/2007 (vedi *allegato n. 6*).

La continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento, è stata verificata con esito positivo e la copia dell' ispezione ipotecaria è allegata alla presente (*allegato n. 5*).

Quesito e)

La documentazione prodotta ed acquisita è risultata essere completa ed è stato possibile espletare in maniera esauriente il mandato.

Quesito f)

Sul bene pignorato è stata eseguita un'ispezione ipotecaria dalla quale si evincono le formalità riportate a seguire.

1. TRASCRIZIONE del 08/01/1999 - Registro Particolare 634 Registro Generale 738; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 7746/1998 del 09/12/1998; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Documenti successivi correlati: *Annotazione n. 8216 del 07/08/2007 (CANCELLAZIONE).*
2. TRASCRIZIONE del 14/04/2006 - Registro Particolare 15572 Registro Generale 26681; Pubblico ufficiale MAZZULLO FRANCESCO Repertorio 21317/9612 del 10/04/2006; ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.
3. ISCRIZIONE del 14/04/2006 - Registro Particolare 8137 Registro Generale 26682; Pubblico ufficiale MAZZULLO FRANCESCO Repertorio 21318/9613 del 10/04/2006; IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Documenti successivi correlati: *Comunicazione n. 2102 del 13/12/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/08/2007. Cancellazione totale eseguita in data 13/12/2007 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.L. 385/1993).*
4. TRASCRIZIONE del 31/08/2007 - Registro Particolare 35350 Registro Generale 60606; Pubblico ufficiale MAZZULLO FRANCESCO Repertorio 24721/11992 del 23/08/2007; ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.
5. ISCRIZIONE del 31/08/2007 - Registro Particolare 16668 Registro Generale 60607; Pubblico

Firmato Da: SANGINISI VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 496ecc68764e8a24dad8838d0685a0bd

ufficiale MAZZULLO FRANCESCO Repertorio 24722/11993 del 23/08/2007; IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

6. TRASCRIZIONE del 17/11/2023 - Registro Particolare 41848 Registro Generale 56172; Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 9684/2023 del 28/10/2023; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Le trascrizioni di cui al n. 5 e 6, riguardanti l'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo e l'atto esecutivo di pignoramento immobili, dovranno essere cancellati a seguito del decreto di trasferimento del bene.

Copia della suddetta ispezione ipotecaria è riportata nell'allegato n. 5.

Quesito g)

Il bene oggetto di pignoramento risulta censito all'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Catania, comune di Catania come segue.

LOTTO 1			
FOGLIO	28	**CATEGORIA**	A3
PARTICELLA	44	**CLASSE**	4
SUBALTERNO	2	**CONSISTENZA**	6 vani
INDIRIZZO	Viale Delle Medaglie D'Oro 4, piano rialzato	**SUPERFICIE TOTALE**	112 mq
INTESTATI	[redacted] in regime di comunione dei beni; [redacted] ½ in regime di comunione dei beni.	**SUPERFICIE ESCLUSE AREE SCOPERTE**	107 mq
		RENDITA	464,81 €

Copia della visura storica catastale risulta allegata alla presente relazione (*allegato n. 4*).

La planimetria catastale del bene pignorato risulta essere conforme allo stato dei luoghi rilevato al momento del sopralluogo svolto, ad eccezione della presenza della veranda nel balcone della cucina.

Si allegano la planimetria catastale (*allegato n. 3*) e la planimetria ottenute dal rilievo dello stato dei luoghi (*allegato n. 2*).

Quesito h)

Trattandosi di un bene immobile sito in un fabbricato ricadente in area urbanizzata non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica, ma è stato tuttavia accertato che nel P.R.G. vigente del Comune di Catania il fabbricato ove si trova l'immobile ricade in zona E, regolamentata dall'articolo 16 delle Norme di Attuazione del Comune di Catania.

Quesito i)

Il fabbricato ove si trova l'appartamento pignorato è stato edificato dall'Istituto per l'edilizia popolare di San Berillo intorno alla metà degli anni 60', giusto rilascio di Licenza Edilizia n. 8 del 03/01/1964 da parte del Comune di Catania (*allegato n. 7*).

Firmato Da: SANGINISI VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 496ecc68764e8a24dad8838d0685a0bd

Successivamente, in data 08/01/1966 è stata rilasciata autorizzazione di Abitabilità (*allegato n. 7*), per il fabbricato sito in viale Delle Medaglie D'Oro n. 4, ove si trova l'appartamento pignorato (scala nord, piano rialzato-lato sud).

Dall'accesso agli atti effettuato dal sottoscritto presso l'Istituto per l'edilizia popolare di San Berillo nonché presso l'archivio storico del Comune di Catania non si è riusciti a risalire alle tavole grafiche di progetto.

L'unico documento che attesta la consistenza dell'appartamento pignorato è, dunque, la planimetria catastale, presentata in data 03/04/1965, subito dopo l'edificazione dello stabile.

Lo stato dei luoghi risulta essere conforme rispetto tale planimetria ad eccezione della presenza di una veranda su balcone interno, accessibile dalla cucina, della consistenza di 7,30 mq (intero balcone).

Quesito j)

Rispetto la planimetria catastale (non sono state trovate le planimetrie di progetto) è stata riscontrata la difformità riguardante la presenza della veranda su bacone interno, accessibile dalla cucina.

Trattandosi di un intervento edilizio conforme alla norme urbanistiche vigenti al momento della sua realizzazione ed a quelle attualmente vigenti, esso potrà essere sanato ai sensi dell'articolo 20 della Legge Regionale n. 4/2003. La pratica di regolarizzazione prevede i seguenti costi:

- euro 25,00 al mq di superficie chiusa con la veranda;
- euro 1.200,00 per redazione di pratica edilizia a firma di un tecnico abilitato da depositare presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Catania;
- euro 600,00 per redazione pratica catastale di aggiornamento planimetrico.

Trattandosi di superficie coperta con la veranda pari a 7,30 mq, i costi da sostenere per la regolarizzazione della difformità attualmente presente ammontano complessivamente a circa euro 2.000,00 (cifra arrotondata al centinaio più prossimo).

Quesito k)

L'appartamento oggetto di pignoramento, com'è stato accertato anche dal Custode Giudiziario Avv. Daniela Marletta, ad oggi risulta essere occupato dai debitori esecutati che lo abitano con il proprio nucleo familiare, e nel quale hanno la loro residenza ufficiale (vedi *allegato n. 8*).

Quesito l)

Il bene oggetto di pignoramento consiste in un appartamento per civile abitazione al piano rialzato, facente parte di un fabbricato a sette elevazioni fuori terra e struttura portante in cemento armato, sito in Catania, viale Delle Medaglie d'Oro n. 4.

Esso si trova a 50 metri di distanza da Piazza Risorgimento, in una zona ben servita da attività commerciali e servizi.

Ad esso vi si accede un cancello d'ingresso in ferro (*allegato 1, foto 1*) e percorrendo successivamente una scala esterna (*allegato 1, foto 2*) che conduce ad un cortile condominiale(*allegato*

Firmato Da: SANGINISI VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 496ecc68764e8a24dad8838d0685a0bd

1, foto 3). Alla scala A si accede successivamente da un portoncino in ferro e vetro (*allegato 1, foto 4*); percorrendo una rampa di scale iniziale si giunge alla porta d'ingresso in legno dell'appartamento pignorato (*allegato 1, foto 8-9*).

Si entra in un piccolo ingresso (*allegato 1, foto 10-11*) che disimpegna sulla sinistra il "vano 1" prospiciente su cortile condominiale lato Est (*allegato 1, foto 12-13*) e sulla destra il "vano 2", prospiciente su cortile condominiale lato Ovest per mezzo di un balcone (*allegato 1, foto 14-15*).

Si prosegue poi con il disimpegno (*allegato 1, foto 16*) che conduce sulla sinistra al "vano 3" prospiciente su cortile condominiale lato Est per mezzo di un balcone (*allegato 1, foto 17-18*) e sulla destra al "vano 4", prospiciente su cortile condominiale lato Ovest (*allegato 1, foto 19-20*).

Segue poi il bagno con wc, bidet, lavabo e doccia (*allegato 1, foto 21-22*).

Infine, di rimpetto al disimpegno si accede alla cucina (*allegato 1, foto 23-24*), che affaccia su veranda con inferiate (*allegato 1, foto 25-26 e 7*).

Vi sono come detto due balconi, l'uno su prospetto Est (*allegato 1, foto 5*) e l'altro su prospetto Ovest (*allegato 1, foto 6*).

L'appartamento risulta censito all'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Catania, Comune di Catania, foglio n. 28, particella 44, come riportato nelle tabelle riportate al punto g).

Per quanto riguarda i confini, il bene confina: a nord con vano scala e vano ascensore condominiale, a sud con altra unità immobiliare della scala B, a est e ovest con cortile condominiale.

Le superfici nette dei singoli ambienti sono:

ambiente	**sup. [mq]**
Ingresso	4,50
Vano 1	20,50
Vano 2	7,70
Vano 3	19,05
Vano 4	13,35
Disimpegno	8,40
Cucina	12,70
Bagno	5,20
TOT.	**91,40**

L'appartamento sviluppa una superficie complessiva lorda pari a **108,00 mq**, con altezza interna di tutti gli ambienti pari a media pari a 3,00 metri.

Sono presenti, altresì, due balconi ed una veranda che complessivamente sviluppano una superficie lorda pari a 15,35 mq.

La superficie commerciale dell'immobile è quindi pari alla somma di:

- 100% della superficie lorda monolocale: mq 108,00 x 1,00 = mq 108,00 +
- 30% delle superficie dei balconi : mq 15,35 x 0,30 = mq 4,60 =

Firmato Da: SANGINISI VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 496ecc68764e8a24dad8838d0685a0bd

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = mq 122,60

L' unità immobiliare, inoltre, presenta le caratteristiche elencate a seguire (vedi foto a colori dell'*allegato n. 1*).

- ✓ porta d'ingresso in legno;
- ✓ porte interne tamburate;
- ✓ due porte interne con cornice in legno più vetro;
- ✓ pavimento in laminato;
- ✓ infissi in alluminio preverniciato, vetro camera, zanzariere, avvolgibili in PVC e inferiate;
- ✓ infissi del "vano 2" e del bagno in ferro, zanzariera, avvolgibili in PVC e inferiate;
- ✓ pareti con pittura chiara, e strisce di carta da parati;
- ✓ bagno con wc, bidet, lavabo e doccia, con pareti rivestite in maiolica fino h= 200 cm;
- ✓ cucina con piastrelle per una striscia di 60 cm zona cottura;
- ✓ impianto idrico ed elettrico sottotraccia;

Essendo tutti sottotraccia non è possibile esprimersi sulla rispondenza degli impianti rispetto alla normativa vigente in quanto non sono visibili. Tuttavia, appare probabile che essi siano quelli di primo impianto, certamente da revisionare ed eventualmente adeguare rispetto alle normative vigenti.

Il bene, al momento del sopralluogo effettuato, può essere definito in scarse condizioni manutentive e in alcune zone sono presenti fenomeni di umidità di risalita.

Le condizioni esterne generali dell'intero corpo di fabbrica, di cui fa parte il bene pignorato, sono da considerarsi in un mediocre stato di manutenzione.

Quesito m)

Valutazione e modalità di stima. Sulla base di quanto riferito ai punti precedenti e delle condizioni prima descritte il valore attuale dell' unità immobiliare oggetto del pignoramento verrà determinato secondo due distinti criteri di stima: stima sintetico comparativa e stima per capitalizzazione del reddito, individuando poi il valore finale nella media aritmetica.

- Stima sintetico comparativa – sulla base della mia personale conoscenza del mercato immobiliario, dalle ulteriori informazioni assunte da operatori economici del settore edilizio che operano nella zona, e tenute in viva considerazione caratteristiche, condizioni, ubicazione ecc. ed operando le dovute comparazioni, si ritiene equo assegnare un valore di **750 € per metro quadrato** di superficie commerciale, da cui si ottiene:

  Stima comparativa: V1 = mq 122,60 x €/mq 750 → **V1 = 91.950 €**

- Stima per capitalizzazione del reddito - Il valore dell'immobile si ottiene tramite la capitalizzazione del reddito netto annuo, ottenuto da quello lordo al quale devono essere detratte le spese di gestione (canoni, manutenzione, tasse ecc.).

  Sulla base delle considerazioni prima fatte, i parametri da prendere in considerazione sono:

– reddito lordo annuo: € 4.800 (pari ad un canone mensile di € 400,00);

Firmato Da: SANGINISI VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 496ecc68764e8a24dad8838d0685a0bd

- incidenza spese annue 30%;
- saggio di capitalizzazione 3,50%;

Stima per capitalizzazione: V2 = (4.800 x 0,70) / 0,035 → **V2 = 96.000 €**

Il più probabile valore di mercato è ottenuto con la media aritmetica dei due valori prima individuati, per cui:

Valore Mercato (VM) = (V1+V2)/2 = (91.950 + 96.000) / 2 → **VM = 93.975 €**

Come previsto dal quesito per tenere conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia da vizi del bene, il valore prima stimato viene ridotto del 15%. Pertanto il valore di mercato corretto (VMC), considerando anche i costi stimati da sostenere per la regolarizzazione urbanistica (vedi punto j), è pari a:

Valore Mercato Corretto = (VM x 0,85) – 2.000 = → VMC = 77.879 €

Il valore di mercato corretto, arrotondato al migliaio più prossimo è, dunque, pari a:

---------- **78.000 €** ----------

Quesito n)

Il bene è unico e pignorato per intero e dunque dovrà essere venduto in un lotto, così definito:

Lotto: appartamento per civile abitazione composto da quattro vani più accessori (ingresso, disimpegno, bagno e cucina) facente parte di un fabbricato a sette elevazione fuori terra a struttura portante in cemento armato, sito a Catania in viale Delle Medaglie D'Oro n.4, scala A, piano rialzato (zona Piazza Risorgimento).

Il valore di mercato corretto ammonta ad **euro 78.000** (vedi punto m).

Quesito o)

La richiesta documentazione fotografica è costituita dall'*allegato* n. 1, la planimetria catastale è costituita dall'*allegato* n. 3; nell' *allegato* n. 2 è riportata, invece, la planimetria del bene allo stato attuale.

Quesito p)

Il bene è pignorato per intero. La valutazione della quota di pertinenza del singolo debitore esecutato è pari alla metà del valore stimato, corrispondente a **39.000 euro.**

Il bene in oggetto non risulta essere comodamente divisibile e non è necessario separare quote a favore della procedura.

Quesito q)

Non vi sono più beni pignorati in quota, dunque non è necessario predisporre un progetto di divisione in natura.

4. RIEPILOGO STIMA

A seguire si riporta una tabella riepilogativa del lotto stimato.

Firmato Da: SANGINISI VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 496ecc68764e8a24dad8838d0685a0bd

LOTTO	IMMOBILE	SUPER. COMM.	VALORE DI STIMA CORRETTO	QUOTA PIGNORATA	VALORE IN QUOTA
1	Appartamento di 4 vani più accessori sito a Catania in viale Delle Medaglie D'Oro n. 4., scala A, piano rialzato, riportato in catasto al Fg 28, p.lla 44, sub. 2.	122,60 mq	€ 78.000,00	[redacted]	€ 39.000,00

5. ELENCO ALLEGATI

1. Elaborato fotografico;
2. Planimetria allo stato attuale;
3. Planimetria catastale;
4. Visura storica catastale;
5. Ispezione ipotecaria;
6. Titolo di provenienza;
7. Licenza edilizia ed abitabilità;
8. Certificati di residenza e matrimonio esecutati;
9. Copie comunicazioni inviate alle parti;
10. Verbale del sopralluogo svolto;
11. Relazione di stima in versione privacy;
12. Ricevute di avvenuta consegna relazione alle parti.

Con quanto riferito ritengo di avere assolto all'incarico affidatomi e di avere operato con serietà e scrupolo professionale.

Rassegno pertanto la presente Relazione di stima all'Autorità committente ringraziandola per la fiducia concessa, e restando a disposizione per eventuali chiarimenti e collaborazioni future.

Catania, 19/02/2024

L'Esperto Stimatore

Ing. Vincenzo Sanginisi

Firmato Da: SANGINISI VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 496ecc68764e8a24dad8838d0685a0bd