

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI CIVILI – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DOTT.SSA CHISARI

RELAZIONE DI STIMA

DELL'IMMOBILE PIGNORATO NELLA PROCEDURA

ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 402/2020 R.G.E.

ESPERTO NOMINATO PER LA STIMA
DOTT. ING. ALESSANDRO ANTONIO BASILE



TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DOTT. SSA CHISARI

Relazione tecnica dell'esperto nominato per la stima, ing. Alessandro Antonio Basile, nella **procedura n. 402/2020 Reg. Gen. Esec. Imm.** promossa da **CHE BANCA! SPA**, contro il **D.E.** (*cfr Generalità dei Debitori Esecutati*).

In data 16/03/2022, il Giudice dell'esecuzione assegnava al sottoscritto Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. 3799, in merito alla procedura in epigrafe, l'incarico di:

- a. identificare 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. verificare 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. verificare la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione *mortis causa* verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il *de cuius*) ovvero eventuali casi dubbi;



-
- d. accertare l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
 - e.** segnalare 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. accertare 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.** provvedere alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
 - h.** indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la **destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente**;
 - i.** accertare 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.** verificare, 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 dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota ;

k. accertare 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.

l. elencare ed individuare i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

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

n. indicare 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. allegare 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.** accertare, 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.

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo.

Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di “*incomoda divisibilità*”, quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

Il Magistrato assegnava al sottoscritto il termine di giorni **120** (centoventi) dal giuramento (avvenuto in data 22.03.2022) per il deposito della presente relazione di consulenza tecnica.



A seguito del mandato conferito il sottoscritto, nominato quale Esperto per la stima dei beni pignorati, ha provveduto ad esaminare il fascicolo delle produzioni legali e dalla disamina di tali documenti è emerso che la suddetta procedura è stata attivata a seguito della risoluzione per insoluto di un contratto di mutuo ipotecario tra **CheBanca! SPA e il debitore esecutato nella presente procedura**, garantito da iscrizione di ipoteca volontaria di primo grado sui beni in esame.

Dai documenti prodotti dalla parte procedente, non risultano **atti di intervento** da parte di ulteriori creditori a nome del soggetto esecutato.

Lo scrivente ha proceduto ad acquisire **l'estratto della mappa catastale**, la **visura storica catastale**, la **planimetria catastale e l'elaborato planimetrico** degli immobili oggetto della presente stima presso l'ufficio competente dell'Agenzia del Territorio, effettuando, altresì, un'**ispezione ipotecaria** sugli stessi immobili.

Dopo aver verificato l'indirizzo di residenza del soggetto esecutato, **l'inizio formale delle operazioni peritali** veniva fissato per giorno **06 Marzo 2022 alle ore 15:30**, tramite PEC alle parti e al legale del creditore procedente, riportata nell'allegato alla presente perizia.

Così, dopo aver verificato l'effettiva ricezione della PEC da parte del D.E. o meglio all'Avvocato nominato dal D.E. si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto del pignoramento sito in **Gravina di Catania Via Milanese n. 57 piano 1°** indicato catastalmente al **NCEU foglio 1 particella 388 sub 9** e successivamente al relativo garage facente parte del medesimo complesso edilizio indicato catastalmente al **NCEU foglio 1 particella 388 sub 13**. In tale luogo era presente oltre al sottoscritto, il D.E., unico proprietario dei suddetti immobili, il quale permetteva ed agevolava le operazioni di rilievo.

Nel corso del suddetto accesso, il sottoscritto ha preso visione degli immobili, effettuato un adeguato rilievo fotografico e rilevato le misure degli ambienti, annotando appunti in separati fogli, il tutto allo scopo di verificare la conformità dello stato dei luoghi alle risultanze documentali e di controllare le condizioni dei beni, oltre che accertare da chi i beni fossero occupati e a che titolo (*il bene è*



occupato dal D.E. proprietario dello stesso). Le operazioni peritali venivano concluse in pari data e veniva redatto l'opportuno verbale alle ore 17:30.

Successivamente, il sottoscritto esperiva le necessarie indagini tecniche ed economiche al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento dell'incarico affidatogli, e quindi, alla redazione della presente perizia.

QUESITO a) *(identificare esatta mente 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.)*

Dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, in particolare dall'atto di pignoramento e dalla relativa nota di trascrizione, risulta che le unità immobiliari interessate dalla procedura sono le seguenti:

- *Abitazione ad uso civile abitazione, posto al piano primo della scala "B", della consistenza catastale di 2,5 vani, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Gravina di Catania al foglio 1 Particella 388 subalterno 9, categoria A/2, classe 4, vani 2,5, superficie catastale 66 mq, RC euro 193,67;*
- *Garage di pertinenza dell'appartamento, posto al piano seminterrato della consistenza catastale di 27 mq, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Gravina di Catania al foglio 1 Particella 388 subalterno 13, categoria C/6, consistenza 27 mq, superficie catastale 27 mq, RC euro 104,58.*

Dalla **visura storica catastale acquisita** si legge che i suddetti immobili risultano intestati al D.E. **proprietà per 1/1.**

Gli immobili risultano così censiti al **Catasto Fabbricati del Comune di Gravina di Catania (CT)**:



Foglio	P.Illa	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	R.C.	Indirizzo
1	388	9	A/2	4	2,5 vani	193,67	Via Milanese 57 – Gravina di Catania
1	388	13	C/6		27 mq	104,58	Via Milanese 57 – Gravina di Catania

Dal confronto effettuato in fase di **sopralluogo**, il sottoscritto ha potuto rilevare la conformità **tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del bene**, a meno della veranda amovibile che insiste su parte di terrazza e di balcone in prossimità del salone. In effetti, come si dirà in seguito, non è presente altresì alcuna comunicazione al comune di Gravina di Catania della realizzazione di tale struttura amovibile per cui si ritiene necessario una sua regolarizzazione, seppure facilmente ottenibile considerando la somma di oblazione dovuta per legge. Tale veranda che potrà, dunque, eventualmente essere sanata con una appropriata procedura urbanistica e il pagamento delle somme necessarie per come richiesto dalla legge regionale 4 del 2003 art. 20. Si potrà modificare la planimetria catastale del bene nel momento stesso in cui si dovrà redigere la nuova planimetria catastale per l’inserimento della veranda (con una procedura DOCFA).

QUESITO b) *(verificare 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)*

Dall’esame dell’atto di pignoramento e della relativa nota di trascrizione, è possibile confermare che **risulta piena corrispondenza tra i dati di detti documenti**; inoltre, si conferma che il pignoramento ha colpito unicamente quote spettanti il debitore esecutato, le cui generalità sono riportate nell’apposito allegato “Generalità Esecutati”.

QUESITO c) *(verificare la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri)*



soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi...;)

Dai controlli effettuati e dalle analisi eseguite si ha:

- i beni identificati nella procedura risultano essere in capo al debitore esecutato;
- il debitore esecutato è divorziato (*con sentenza del Trib. Di catania n. 2950/2006 in data 14/07/2006 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto circoscritto*);
- il bene risulta di proprietà esclusiva del debitore esecutato e non vi è comproprietà con altri soggetti;
- il bene è pervenuto in proprietà dell'esecutato tramite atto di compravendita (del 2010) e non per effetto di successione mortis causa.

Riepilogando, al debitore esecutato identificato all'allegato "Generalità Esecutati", l'immobile sottoposto a pignoramento per la quota di 1/1 è pervenuto giusto atto di compravendita di Notar MAZZULLO FRANCESCO del 09/07/2010 rep.n. 30868.

Dall'ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto in data 06/04/2022 si rileva il seguente "Elenco sintetico delle formalità":

1. TRASCRIZIONE del 29/06/2005 – Registro Particolare 24200 Registro Generale 44201 Pubblico ufficiale GRASSI FABRIZIO Repertorio 98111/29917 del 28/06/2005 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.
2. ISCRIZIONE del 29/06/2005 - Registro particolare 15016 Registro Generale 44202 Pubblico ufficiale GRASSI FABRIZIO Repertorio 981112/29918 del 28/06/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
 - Comunicazione n. 3406 del 22/07/2012 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 09/07/2010.



Cancellazione totale eseguita in data 09/08/2010 (art. 13, comma 8-decies
dl 7/2007 – art. 40 bis dlgs 385*1993)

3. TRASCRIZIONE del 13/07/2010 - Registro particolare 24572 Registro Generale 40699 Pubblico ufficiale MAZZULLO FRANCESCO Repertorio 30868/16539 del 09/07/2010 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
4. ISCRIZIONE del 13/07/2010 - Registro particolare 9949 Registro Generale 40700 Pubblico ufficiale MAZZULLO FRANCESCO Repertorio 30869/16540 del 09/07/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
5. TRASCRIZIONE del 22/09/2020 - Registro particolare 23329 Registro Generale 36448 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CATANIA Repertorio 4310 del 23/07/2020 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI.

QUESITO d) (*accertare l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio*).

Al debitore esecutato identificato all'allegato "Generalità Esecutati", l'immobile sottoposto a pignoramento per la quota di 1/1 è pervenuto giusto atto di compravendita di Notar MAZZULLO FRANCESCO del 09/07/2010 rep.n. 30868.

QUESITO e) (*segnalare 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*)



L'esperto nominato non ritiene vi siano motivazioni ostative alla stesura della presente perizia tecnica estimativa, ritenendo la documentazione predisposta dal creditore completa ed idonea ai fini del presente accertamento.

QUESITO f) (accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento)

Dall'ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto in data 06/04/2022 si rileva il seguente "Elenco sintetico delle formalità":

6. TRASCRIZIONE del 29/06/2005 – Registro Particolare 24200 Registro Generale 44201 Pubblico ufficiale GRASSI FABRIZIO Repertorio 98111/29917 del 28/06/2005 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.
7. ISCRIZIONE del 29/06/2005 - Registro particolare 15016 Registro Generale 44202 Pubblico ufficiale GRASSI FABRIZIO Repertorio 981112/29918 del 28/06/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
 - Comunicazione n. 3406 del 22/07/2012 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 09/07/2010.
Cancellazione totale eseguita in data 09/08/2010 (art. 13, comma 8-decies dl 7/2007 – art. 40 bis dlgs 385*1993)
8. TRASCRIZIONE del 13/07/2010 - Registro particolare 24572 Registro Generale 40699 Pubblico ufficiale MAZZULLO FARANCESCO Repertorio 30868/16539 del 09/07/2010 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
9. ISCRIZIONE del 13/07/2010 - Registro particolare 9949 Registro Generale 40700 Pubblico ufficiale MAZZULLO FRANCESCO Repertorio 30869/16540 del



09/07/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA
DI MUTUO FONDIARIO.

10. TRASCRIZIONE del 22/09/2020 - Registro particolare 23329 Registro Generale
36448 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI
CATANIA Repertorio 4310 del 23/07/2020 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE –
VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI.

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

Dall'esame degli atti, in particolare dell'atto di pignoramento e della relativa nota di trascrizione, è possibile dire che non vi è errata indicazione degli identificativi catastali da parte del precedente né presenza di discrasie, e quindi, **gli immobili oggetto di stima risultano individuati con certezza.**

Gli immobili risultano così censiti al **Catasto Fabbricati del Comune di Gravina di Catania (CT)**:

Foglio	P.Illa	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	R.C.	Indirizzo
1	388	9	A/2	4	2,5 vani	193,67	Via Milanese 57 – Gravina di Catania
1	388	13	C/6		27 mq	104,58	Via Milanese 57 – Gravina di Catania

Dal confronto effettuato in fase di **sopralluogo**, il sottoscritto ha potuto rilevare la conformità **tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del bene**, a meno della veranda amovibile che insiste su parte di terrazza e di balcone in prossimità del salone. In effetti, come si dirà in seguito, non è



presente altresì alcuna comunicazione al comune di Gravina di Catania della realizzazione di tale struttura amovibile per cui si ritiene necessario una sua regolarizzazione, seppure facilmente ottenibile considerando l'oblazione dovuta per legge. Tale veranda potrà, dunque, eventualmente essere sanata con una appropriata procedura urbanistica e il pagamento delle somme necessarie per come richiesto dalla legge regionale 4 del 2003 art. 20. Si potrà modificare la planimetria catastale del bene nel momento stesso in cui si dovrà redigere la nuova planimetria catastale per l'inserimento della veranda (con una procedura DOCFA).

Quesito h) *(indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente).*

Essendo i beni oggetto di stima un appartamento e un garage ed essendo inseriti catastalmente al NCEU non è necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica.

Quesito i) *(accertare 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).*

Il sottoscritto per poter verificare la regolarità urbanistica del bene ha effettuato opportuna richiesta presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Gravina di Catania di eventuali documenti amministrativi relativi all'intero fabbricato in cui sono inserite le u.i. di interesse. E' stato rinvenuto il progetto originario dell'intero stabile con la relativa Concessione Edilizia e Abitabilità (*confr. All. E*) mentre non sono state riscontrate domande atte a definire o regolarizzare lo stato attuale del bene e ***cioè con l'inserimento della veranda sulla terrazza/balcone.***



Le modifiche riscontrate (sostanzialmente il solo inserimento della veranda con elementi amovibili nella terrazza di proprietà) dovranno, dunque essere regolarizzate con una appropriata procedura urbanistica e il pagamento delle somme necessarie per come richiesto dalla legge regionale 4 del 2003 art. 20. Si dovrà redigere, altresì, la nuova planimetria catastale per l'inserimento della veranda (con una procedura DOCFA).

Non risultano altri documenti di rilievo sulla posizione amministrativa del bene pignorato.

Quesito j (verificare, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01 , chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti,....).

Come detto, il sottoscritto ha effettuato opportuna richiesta presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Gravina di Catania di eventuali documenti amministrativi relativi all'intero fabbricato in cui sono inserite le u.i. di interesse. E' stato rinvenuto il progetto originario dell'intero stabile con la relativa Concessione Edilizia e Abitabilità mentre non sono state riscontrate domande atte a definire o regolarizzare lo stato attuale del bene e cioè con l'inserimento della veranda sulla terrazza/balcone. Tale situazione potrà, eventualmente, essere sanata con una appropriata procedura urbanistica e il pagamento delle somme necessarie per come richiesto dalla legge regionale 4 del 2003 art. 20 e con una successiva procedura DOCFA da presentare al Catasto per l'inserimento in planimetria della veranda. Le spese, valutate dal sottoscritto, da detrarre dal valore del bene successivamente individuato, sono dunque di seguito elencate:

- sanzione per mancata comunicazione di inizio dei lavori: **516,00€**
- pagamento oneri per realizzazione veranda art. 20 l.r. n.4/2003
(25€/mq x 20,51mq): **512,75€**
- procedura Docfa per variazione planimetria catastale: **500,00€**



- Spese tecniche complessive:	<u>1000,00€</u>
TOTALE	2.528,75€

Non si ritiene che debbano esserci altre spese oltre quelle elencate.

Quesito k) (*accertare 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*).

Immobile attualmente occupato dallo stesso D.E.: il bene pignorato in questa procedura all'atto del sopralluogo risultava occupato dallo stesso D.E. quindi, nella totale disponibilità dello stesso e non locato, come verbalizzato in fase di sopralluogo.

L'abitazione risultava, inoltre, arredata, con le utenze attive.

Quesito L) (*elencare ed individuare 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).

Il cespite oggetto della presente stima, è composto da due u.i. inserite all'interno di una struttura a diverse elevazioni fuori terra, ubicata all'interno di una zona periferica di Gravina,



comunque non molto distante dal centro storico. La zona è particolarmente tranquilla e non sono presenti attività commerciali di interesse nelle immediate vicinanze dell'abitazione.



Individuazione immobile su ripresa satellitare e su mappa catastale



Vista dell'edificio in cui è inserito l'immobile oggetto della presente procedura (Gravina di Catania - Via Milanese 57 piano 1 – Scala B)

Le u.i. oggetti di stima è sito al piano Primo – scala B- di una struttura edilizia sita in Via Milanese 57 a Gravina di Catania. Tale struttura è stata edificata con giusta C.E. n. 46 rilasciata dal Comune di Gravina di Catania in data 14 Ottobre 1993 con abitabilità rilasciata il 10 Dicembre 1996.

La struttura portante dell'edificio è interamente in c.a.; in particolare si tratta di una struttura intelaiata con pilastri e travi in c.a. e solai in latero cemento.



La copertura è costituita da un solaio laterocementizio a falde non praticabile.

L'intero fabbricato si trova, al momento, in discrete condizioni di manutenzione sia negli elementi di facciata che nelle singole parti comuni, come vano scala o porticati; presentano alcuni ammaloramenti dovuti all'età del fabbricato e alla non costante manutenzione di alcuni elementi edilizi quali pavimentazioni, ringhiere etc...

In alcuni sottoballatoi sono presenti alcune tracce di umidità che dovrebbero eliminarsi intervenendo nei diversi ballatoi dell'intero complesso edilizi. Tali lavori non sono al momento previsti da quanto si è potuto appurare.

Inoltre, come da comunicazione da parte dell'amministratore pro-tempore del condominio dell'intero complesso edilizio, si attesta che, “salvo conguaglio al 31 dicembre 2021, nulla è dovuto in quanto gli oneri condominiali dovuti sono stati interamente pagati fino alla data del 31 Marzo 2022. Si attesta, altresì, che il condominio non ha nessuna pendenza per liti giudiziarie o debiti verso terzi”.

- **ABITAZIONE AD USO CIVILE ABITAZIONE, POSTO AL PIANO PRIMO DELLA SCALA “B”, DELLA CONSISTENZA CATASTALE DI 2,5 VANI, CENSITO AL CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI GRAVINA DI CATANIA AL FOGLIO 1 PARTICELLA 388 SUBALTERNO 9, CATEGORIA A/2, CLASSE 4, VANI 2,5, SUPERFICIE CATASTALE 66 MQ, RC EURO 193,67;**

Questa u.i. si trova al piano primo del complesso edilizio sito in Via Milanese n.57 Scala B a Gravina di Catania.

L'u.i. è composta da due camere (una camera da letto e un salone), un corridoio ingresso e un bagno alle quali va aggiunta una veranda chiusa di circa 20 mq dove è stata inserita la cucina. Tutti i vani si aprono su un balcone che gira attorno all'appartamento. Come già detto, la veranda chiusa è stata realizzata con elementi amovibili ma senza alcuna comunicazione agli enti competenti, in questo caso il Comune di Gravina di Catania, e sarà, dunque, da regolarizzare nelle modalità già descritte.



I vani, compresi i servizi, hanno un'altezza netta interna circa pari a 2,76m.

Ai fini della stima, la **superficie commerciale** di seguito indicata è stata considerata convenzionalmente pari alla somma della superficie dei vani abitabili, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (**superficie utile lorda Slorda**).

Per tale u.i. la superficie lorda dalle misurazioni effettuate in situ risulta essere pari a: **Slorda**≈**60m²**. A questa superficie bisogna aggiungere la superficie ragguagliata del *balcone di circa 15 mq (al 25%) e della veranda chiusa (da regolarizzare) di 20,5 mq (al 60%)*: **Slc=60+3,75+12,30=76,05mq.**

Lo **stato di manutenzione dell'unità immobiliare** si può definire **buono**; la stessa è attualmente abitata con le utenze attive.

Sinteticamente si riportano le principali caratteristiche costruttive e di rifinitura:

- **I pavimenti** sono di particolare pregio in quanto è presente il parquet nelle camere da letto e nel salotto, pavimento in gres porcellanato nel corridoio, mattonelle colorate e di diversa fattura nel bagno e nella cucina. La pavimentazione dei balconi è in mattonelle di piccole dimensioni rettangolari di color grigio.
- **I serramenti interni** sono in legno color marrone scuro e maniglia in acciaio;
- **I serramenti esterni** sono in alluminio color legno con la presenza di persiane;
- **Gli intonaci interni** sono rifiniti con idropittura colorata. Il servizio igienico è rivestito con piastrelle in maiolica per un'altezza di circa 2,00mt.
- **Gli impianti**, elettrico e idrico, appaiono dal solo esame visivo nel loro complesso funzionanti e a norma.
- **Non è presente l'impianto di riscaldamento con caldaia e termosifoni** sostituito dalle pompe di calore.

- **GARAGE DI PERTINENZA DELL'APPARTAMENTO, POSTO AL PIANO SEMINTERRATO DELLA CONSISTENZA CATASTALE DI 27 MQ, CENSITO AL CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI GRAVINA DI CATANIA AL FOGLIO**



**1 PARTICELLA 388 SUBALTERNO 13, CATEGORIA C/6, CONSISTENZA 27 MQ,
SUPERFICIE CATASTALE 27 MQ, RC EURO 104,58.**

Questa u.i. si trova al piano seminterrato del complesso edilizio sito in Via Milanese n.57 Scala B a Gravina di Catania. Si accede a tale box per mezzo di una corsia pavimentata con conglomerato bituminoso, che conduce alla zona garage dove si trovano tutti i garage del complesso edilizio. Il garage di riferimento è il primo sulla destra alla fine della suddetta corsia.

Il box è chiuso per mezzo di una saracinesca in ferro con serratura metallica ed apertura manuale basculante.

Il garage è di grande dimensioni ed è in **discrete condizioni** in base all'uso a cui è dedicato e cioè il ricovero di autoveicoli e scooter.

Per tale u.i. la superficie lorda dalle misurazioni effettuate in situ risulta essere pari a:
S_{lorda} ≈ 33,80m² considerando, dunque anche i muri perimetrali.

E' presente l'impianto elettrico per l'accensione della luce all'interno del garage.

Sinteticamente si riportano le principali caratteristiche costruttive e di rifinitura:

- **Il pavimento è costituito da** mattonelle quadrate in battuto di cemento
- **Il serramenti esterno** è costituito da una serranda in ferro manuale basculante;
- **Gli intonaci interni** sono lasciati al grezzo ma colorati con idropittura
- **Gli impianti:** è presente l'impianto elettrico per l'accensione della luce interna.

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

La valutazione del valore commerciale (inteso come "giusto prezzo" ottenibile dalla vendita del bene) delle unità immobiliari colpite dalla procedura viene effettuata tenendo conto di due diversi metodi di stima e mediando i valori ottenuti.



m.1) - Metodo sintetico comparativo

Il metodo si basa sulla comparazione con altre unità immobiliari della zona.

Nella seguente stima, si è tenuto conto delle *indagini di mercato* per immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare.

Si è, altresì, tenuto conto delle valutazioni espresse dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)* dell'Agenzia del Territorio che pubblica le quotazioni del mercato immobiliare attraverso un'attività di monitoraggio e aggiornamento dei dati.

- **LOTTO 1: ABITAZIONE AD USO CIVILE ABITAZIONE, POSTO AL PIANO PRIMO DELLA SCALA "B", DELLA CONSISTENZA CATASTALE DI 2,5 VANI, CENSITO AL CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI GRAVINA DI CATANIA AL FOGLIO 1 PARTICELLA 388 SUBALTERNO 9, CATEGORIA A/2, CLASSE 4, VANI 2,5, SUPERFICIE CATASTALE 66 MQ, RC EURO 193,67;**

Nelle rilevazioni aggiornate al primo semestre 2021 per la zona Periferica/VALLE ALLEGRA-MILANESE-SANT'ELIA-CORRIDONI codificata con codice di zona "D1" che comprende anche la zona in esame, si è riscontrato che, per uno stato conservativo "normale", inteso come quello più frequente della zona esaminata, per le Abitazioni civili il valore minimo riportato riferito alla superficie lorda, è pari a **800€m²** e il valore massimo è pari a **1200€m²**, mentre i valori di Locazione variano da un minimo di **2,7 €/mq* mese** ad un massimo di **4,0 €/mq* mese**.



Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: **CATANIA**

Comune: **GRAVINA DI CATANIA**

Fascia/zona:

Periferica/VALLE ALLEGRA-MILANESE-SANT'ELIA-CORRIDONI

Codice zona: **D1**

Microzona: **2**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	800	1200	L	2,7	4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	550	820	L	2	3	L
Autorimesse	Normale	570	850	L	2,4	3,6	L
Box	Normale	780	1150	L	3,3	4,9	L
Ville e Villini	Normale	950	1350	L	3,3	4,7	L

Nel caso in esame, il sottoscritto ritiene congruo, in base ad indagine di mercato e in base a buon senso e ad esperienza acquisita, assumere come base di calcolo un valore intermedio pari a circa **1000,00 €/m²**.

Tale valore viene corretto con dei coefficienti che tengono conto delle principali caratteristiche sia



estrinseche che intrinseche dell'immobile in questione, e quindi, dell'età e delle condizioni di manutenzione, delle finiture esistenti, del livello di piano; in definitiva si ha:

Stimata (mq) = 76,05			
			Sup. totale (mq)
			76,05
A) Superficie totale x €/mq =			
Sup. totale (mq)	€/mq	Valore	
76,05	€1.000,00	€76.050,00	
B) Coeff. di merito:			
1) C1= coeff. di età	0,95	(costr. finita anno 1996)	
2) C2= stato di conservazione e manut.	0,95	(buoni)	
3) C3= livello di finiture	0,95	(buoni)	
4) C4= livello di piano	1,00	(piano primo)	
Coeff. di merito finale: C1 x C2 x C3 x C4 =			0,8574
Arrotondato a			0,857
C) Valore finale di stima = A) x B)			€65.174,85
arrotondato a			€65.200,00

m.2 - Stima a Capitalizzazione di Reddito

Il metodo si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili. Cioè, il valore di un immobile deriva dalla redditività ricavabile dal bene immobiliare stesso e la sua determinazione si ottiene dividendo il reddito annuo (reale o presunto) depurato dei costi per il tasso di capitalizzazione.

Nella fattispecie, dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per immobili siti nella zona con caratteristiche e superfici simili a quello in oggetto e tenuto conto anche dei valori riportati dall'OMI, secondo cui i valori di locazione per appartamenti simili vanno da un minimo di **2,7 €/mq*mese** ad un massimo di **4,0 €/mq*mese**, ipotizzando un reddito mensile medio pari a circa **€ 350,00**, applicando la formula matematica finanziaria della capitalizzazione del reddito $V=R/r$, in cui, R=reddito annuo netto attualmente percepibile dalla locazione del cespite e r=tasso di



capitalizzazione, si ha:

	Reddito mensile medio presunto pari a:	€350,00
n°	Descrizione	Euro
1	Reddito annuo lordo presunto	€4.200,00
2	Costo di gestione annuo (valutato nel 27% di 1)	€1.134,00
3	Reddito annuo netto presunto	€3.066,00
Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al tasso del 4,5%		
	Si ottiene il valore di stima cercato	€68.133,33
	arrotondato a	€68.100,00

I due metodi applicati hanno portato ad una lieve discordanza dei valori di stima; la media dei valori ottenuti fornisce il più probabile prezzo di mercato, pari a:

$$\underline{\underline{\text{VALORE DI STIMA}}} = (\text{€}65.200 + \text{€}68.100)/2 = \text{€}66.650,00$$

m.3) – Riduzione prezzo e detrazioni da effettuare sul valori di stima.

Al valore di stima così ottenuto, si detrae la riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto nella misura del 15% sul valore stimato: poiché la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, l'esistenza di eventuali vizi di qualsiasi genere, anche se occulti o comunque non evidenziati nella presente perizia, vengono tenuti in conto nella valutazione del bene attraverso una riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

$$V_{\text{stima}} = \text{€}66.650,00$$

$$\text{Riduzione prezzo} = \text{€}66.650,00 \times 0,15 = \text{€}9.997,50;$$

Ottenendo, quindi :

$$V_{\text{stima}} - [\text{Rid. prezzo}] = V_{\text{vendita}} = \text{€}66.650,00 - 9.997,50 = \text{€}56.652,50$$

che si arrotonda in definitiva a :

$$\mathbf{V = \underline{\underline{\text{€}56.650,00}}}$$



Il trasferimento del bene pignorato non è soggetto a IVA in quanto non si tratta di cessione di beni nell'esercizio d'impresa.

A tale cifra deve essere detratta la somma necessaria per la regolarizzazione del bene; infatti in sede di sopralluogo il sottoscritto ha potuto rilevare la presenza di una veranda posta a chiusura del balcone lato Nord (struttura precaria), che potrà eventualmente essere sanata con una appropriata procedura urbanistica e il pagamento delle somme necessarie per come richiesto dalla legge regionale 4 del 2003 art. 20. In aggiunta si è constatato una leggera differenza di distribuzione interna degli spazi in quanto è stato creato un piccolo ripostiglio in fondo al corridoio riducendo leggermente le dimensioni delle due camere limitrofe, ed è stato unito il bagno con la lavanderia limitrofa. Si ritiene che queste ultime modifiche siano ininfluenti e si potrà modificare la planimetria catastale del bene nel momento stesso in cui si dovrà redarre la nuova planimetria catastale per l'inserimento della veranda (con una procedura DOCFA). Le spese, valutate dal sottoscritto, da detrarre sono dunque di seguito elencate:

- sanzione per mancata comunicazione di inizio dei lavori:	516,00€
- pagamento oneri per realizzazione veranda art. 20 l.r. n.4/2003 (25€/mq x 20,51mq):	512,75€
- procedura Docfa per variazione planimetria catastale:	500,00€
- Spese tecniche complessive:	<u>1000,00€</u>
TOTALE	2.528,75€

Nessun'altra spesa è prevista al momento.

Il valore di vendita definitivo sarà, dunque:

$V = 56.650 - 2.528,75€ = 54.121,25€$ che si può approssimare a **54.121,25€**

LOTTO 1: VALORE DI VENDITA = €54.000,00



- **LOTTO 2: GARAGE DI PERTINENZA DELL'APPARTAMENTO, POSTO AL PIANO SEMINTERRATO DELLA CONSISTENZA CATASTALE DI 27 MQ, CENSITO AL CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI GRAVINA DI CATANIA AL FOGLIO 1 PARTICELLA 388 SUBALTERNO 13, CATEGORIA C/6, CONSISTENZA 27 MQ, SUPERFICIE CATASTALE 27 MQ, RC EURO 104,58.**

Nelle rilevazioni aggiornate al primo semestre 2021 per la zona Periferica/VALLE ALLEGRA-MILANESE-SANT'ELIA-CORRIDONI codificata con codice di zona "D1" che comprende anche la zona in esame, si è riscontrato che, per uno stato conservativo "normale", inteso come quello più frequente della zona esaminata, per i box garage il valore minimo riportato riferito alla superficie lorda, è pari a **780€m²** e il valore massimo è pari a **1150€m²**, mentre i valori di Locazione variano da un minimo di **3,3 €/mq* mese** ad un massimo di **4,9 €/mq* mese**.

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: **CATANIA**

Comune: **GRAVINA DI CATANIA**

Fascia/zona:

Periferica/VALLE ALLEGRA-MILANESE-SANT'ELIA-CORRIDONI

Codice zona: **D1**

Microzona: **2**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	800	1200	L	2,7	4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	550	820	L	2	3	L
Autorimesse	Normale	570	850	L	2,4	3,6	L
Box	Normale	780	1150	L	3,3	4,9	L
Ville e Villini	Normale	950	1350	L	3,3	4,7	L

Nel caso in esame, il sottoscritto ritiene congruo, in base ad indagine di mercato e in base a buon senso e ad esperienza acquisita, assumere come base di calcolo un valore intermedio pari a circa **850,00 €/m²**.

Tale valore viene corretto con dei coefficienti che tengono conto delle principali caratteristiche sia estrinseche che intrinseche dell'immobile in questione, e quindi, dell'età e delle condizioni di manutenzione, delle finiture esistenti, del livello di piano; in definitiva si ha:



Stimata (mq) =	33,82			
				Sup. totale Lorda (mq)
				33,82
		A) Superficie totale x €/mq =		
		Sup. totale (mq)	€/mq	Valore
		33,82	€850,00	€28.747,00
		B) Coeff. di merito:		
		1) C1= coeff. di età	0,95	(costr. finita anno 96)
		2) C2= stato di conservazione e manut.	0,95	(buono)
		3) C3= livello di finiture	0,85	(mediocre)
		4) C4= livello di piano	0,95	(piano seminterrato)
		Coeff. di merito finale: C1 x C2 x C3 x C4 =		0,7288
			Arrotondato a	0,729
		C) Valore finale di stima = A) x B)		€20.956,56
			arrotondato a	€21.000,00

m.2 - Stima a Capitalizzazione di Reddito

Il metodo si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili. Cioè, il valore di un immobile deriva dalla redditività ricavabile dal bene immobiliare stesso e la sua determinazione si ottiene dividendo il reddito annuo (reale o presunto) depurato dei costi per il tasso di capitalizzazione.

Nella fattispecie, dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per immobili siti nella zona con caratteristiche e superfici simili a quello in oggetto e tenuto conto anche dei valori riportati dall'OMI, secondo cui i valori di locazione per appartamenti simili vanno da un minimo di **3,3 €/mq*mese** ad un massimo di **4,9 €/mq*mese**, ipotizzando un reddito mensile medio pari a circa **€100,00 (non riscontrandosi in zona prezzi maggiori di tale cifra)**, applicando la formula matematica finanziaria della capitalizzazione del reddito $V=R/r$, in cui, R=reddito annuo netto attualmente percepibile dalla locazione del cespite e r=tasso di capitalizzazione, si ha:



	Reddito mensile medio presunto pari a:	€100,00
n°	Descrizione	Euro
1	Reddito annuo lordo presunto	€1.200,00
2	Costo di gestione annuo (valutato nel 27% di 1)	€324,00
3	Reddito annuo netto presunto	€876,00
Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al tasso del 6,0%		
	Si ottiene il valore di stima cercato	€14.600,00
	arrotondato a	€14.600,00

I due metodi applicati hanno portato ad una discordanza dei valori di stima; la media dei valori ottenuti fornisce il più probabile prezzo di mercato, pari a:

$$\underline{\underline{\text{VALORE DI STIMA}}} = (\text{€}21.000 + \text{€}14.600)/2 = \text{€}17.800,00$$

m.3) – Riduzione prezzo e detrazioni da effettuare sul valori di stima.

Al valore di stima così ottenuto, si detrae la riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto nella misura del 15% sul valore stimato: poiché la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, l'esistenza di eventuali vizi di qualsiasi genere, anche se occulti o comunque non evidenziati nella presente perizia, vengono tenuti in conto nella valutazione del bene attraverso una riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

$$V_{\text{stima}} = \text{€}17.800,00$$

$$\text{Riduzione prezzo} = \text{€}17.800,00 \times 0,15 = \text{€}2.670,00;$$

Ottenendo, quindi :

$$V_{\text{stima}} - [\text{Rid. prezzo}] = V_{\text{vendita}} = \text{€}17.800,00 - 2.670,00 = \text{€}15.130,00.$$

che si arrotonda in definitiva a :

$$\mathbf{V = \underline{\underline{\text{€}15.000,00}}}$$

LOTTO 2: VALORE DI VENDITA = €15.000,00



Il trasferimento del bene pignorato non è soggetto a IVA in quanto non si tratta di cessione di beni nell'esercizio d'impresa.

Quesito n) (indicare 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).

Viste le caratteristiche del bene oggetto della vendita, si consiglia la vendita in **un unico lotto** formato dall'appartamento e dal relativo garage (si fa presente che legato all'appartamento vi è anche un posto auto assegnato nelle aree condominiali), ma si presenta anche l'ipotesi della vendita di due lotti separati appartamento e garage:

- **LOTTO 1: ABITAZIONE AD USO CIVILE ABITAZIONE, POSTO AL PIANO PRIMO DELLA SCALA "B", DELLA CONSISTENZA CATASTALE DI 2,5 VANI, CENSITO AL CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI GRAVINA DI CATANIA AL FOGLIO 1 PARTICELLA 388 SUBALTERNO 9, CATEGORIA A/2, CLASSE 4, VANI 2,5, SUPERFICIE CATASTALE 66 MQ, RC EURO 193,67;**
 - **Valore di vendita lotto € 54.000,00.**
La vendita non è soggetta ad IVA.

- **LOTTO 2: GARAGE DI PERTINENZA DELL'APPARTAMENTO, POSTO AL PIANO SEMINTERRATO DELLA CONSISTENZA CATASTALE DI 27 MQ, CENSITO AL CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI GRAVINA DI CATANIA AL FOGLIO 1 PARTICELLA 388 SUBALTERNO 13, CATEGORIA C/6, CONSISTENZA 27 MQ, SUPERFICIE CATASTALE 27 MQ, RC EURO 104,58.**
 - **Valore di vendita lotto € 15.000,00.**
La vendita non è soggetta ad IVA.



• **LOTTO UNICO: LOTTO 1 + LOTTO 2 APPARTAMENTO E GARAGE SITI IN VIA MILANESE N.57 A GRAVINA DI CATANIA**

○ **Valore di vendita lotto € 69.000,00.**

La vendita non è soggetta ad IVA.

Quesito o) *(allegare idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati).*

In occasione del sopralluogo effettuato è stata eseguita la documentazione fotografica dei luoghi di causa, allegata alla presente relazione. Altresì, è stata prodotta la planimetria catastale del bene riportando il rilievo in opportuno ambiente CAD. Tale elaborato è anch'esso allegato alla presente perizia.

Quesito p) *(accertare, 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).*

Il presente quesito non viene trattato, poiché il bene oggetto della vendita risulta pignorato nella sua interezza.

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

Il presente quesito non viene trattato, poiché il bene in esame risulta pignorato nella sua interezza.



Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato, si rassegna la presente relazione.

Catania 02.05.2022

L'esperto nominato per la stima

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

La presente relazione, completa degli allegati di seguito elencati, viene depositata nelle modalità previste dal Processo Civile Telematico.

Sono di seguito allegati:

- A) Generalità esegutati;
 - B) Comunicazioni di inizio operazioni peritali alle parti;
 - C) Verbale di sopralluogo e situazione contabile condominio;
 - D) Documentazione rilasciata dall' Agenzia del Territorio:
 - Visura storica per immobile, estratto di mappa, e planimetria catastale dell'u.i. in scala 1:200;
 - ispezione ipotecaria aggiornata;
 - E) Richiesta di accesso atti Comune di Gravina di CATANIA e documenti prelevati;
 - F) Documentazione fotografica;
 - G) Planimetria di rilievo e calcolo superfici;
 - H) Osservatorio del mercato immobiliare, Banca Dati dell' Ag. delle Entrate;
- INVIO RELAZIONE ALLE PARTI

