

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

SESTA SEZIONE

Proc. esecutiva immobiliare n. **RGE 229/2020**

Promossa da

nei confronti di

E.T.U.: dott. ing. **A. BONACCORSI**

RELAZIONE DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

CESPITI 2

GARAGE + APPARTAMENTO

SITI IN

VIA RONSISVALLE 15 - CATANIA

NOVEMBRE 2022

Creditore Procedente:

rappresentata e difesa, anche disgiuntamente, dagli avvocati

Debitore

con sede legale in

LIQUIDATORE:

1. NOMINA

Con ordinanza notificata a mezzo PEC dalla Cancelleria del Tribunale in data 2 Settembre 2022 il Giudice delle esecuzioni, dott.ssa Venera FAZIO, incaricava lo scrivente, ing. Agatino Bonaccorsi iscritto al n. 2164 dell'ordine degli ingegneri della provincia di Catania, di procedere alla redazione



della relazione di stima e verifica urbanistica del compendio pignorato composto dai seguenti cespiti:

- 1) *Garage sito in Catania, via Ronsisvalle 13 piano S1;*
- 2) *Abitazione sita Catania, via Ronsisvalle 15 piano T;*

2. OPERAZIONI PERITALI

Ricevuta la notifica dell'avvenuta nomina, lo scrivente provvedeva al **Giuramento di rito** con deposito telematico in cancelleria in data **10.10.20221**. Dalla visura camerale la società risulta ancora in attiva ed il suo liquidatore il sig. con recapito in . La lettera raccomandata AR inviata a tale recapito non veniva ritirata. In data **24 Ottobre**, come indicato nella lettera di convocazione lo scrivente si recava sui luoghi ove ricadono i cespiti staggiti trovandoli abitati dall'inquilina, che consentiva allo scrivente di accedere sia presso l'appartamento che presso il garage eseguendo rilievi metrici e fotografici. Al termine delle operazioni peritali veniva stilato il verbale di sopralluogo regolarmente sottoscritto dalla conduttrice.

3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO DEL GIUDICE

3.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;

I beni oggetto di vendita sono costituiti dai seguenti cespiti:

- 1) **GARAGE sito in Catania, via Ronsisvalle 8, piano seminterrato, censito al foglio 69 particella 31984, sub 8 categoria C/6, classe 5 mq 45 rendita € 132,47;**
- 2) **ABITAZIONE sita in Catania, via Ronsisvalle 8, piano terra, censita al foglio 69 particella 31984, sub 4 categoria A/2, classe 5 vani 4 rendita € 537,12;**



VISURA CATASTALE La visura catastale effettuata su **SISTER** per il soggetto in questione è la seguente:

Ufficio provinciale di: **CATANIA** Territorio

Situazione aggiornata al: 30/11/2022

Soggetto selezionato

Nominativo:
Codice fiscale:
Comune di: C
Immobili individuati: 6

Elenco Immobili per diritti e quote

Catasto	Titolarità	Ubicaz ²	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
F	Proprieta' per 1/1	CATANIA(CT) VIA RONSISVALLE n. 11 Piano T	69	31984	1	Zona 1 Cat.A/2	05	3 vani	Euro: 402,84		
F	Proprieta' per 1/1	CATANIA(CT) VIA IGNAZIO CASTONE n. 12 Piano T	69	31984	3	Zona 1 Cat.A/2	05	4 vani	Euro: 537,12		
F	Proprieta' per 1/1	CATANIA(CT) VIA RONSISVALLE n. 15 Piano T	69	31984	4	Zona 1 Cat.A/2	05	4 vani	Euro: 537,12		
F	Proprieta' per 1/1	CATANIA(CT) VIA RONSISVALLE n. 13 Piano S1	69	31984	5	Zona 1 Cat.C/6	05	55 m ²	Euro: 161,91		
F	Proprieta' per 1/1	CATANIA(CT) VIA RONSISVALLE n. 13 Piano S1	69	31984	7	Zona 1 Cat.C/6	05	60 m ²	Euro: 176,53		
F	Proprieta' per 1/1	CATANIA(CT) VIA RONSISVALLE n. 13 Piano S1	69	31984	8	Zona 1 Cat.C/6	05	45 m ²	Euro: 132,47		

Si precisa che dell'elenco sopra riportato solo i cespiti sub 4 e sub 8 appartengono all'odierna procedura.

dette unità risultano censite al Catasto Fabbricati di Catania, al foglio 69, particella 31984 sub. 4, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 5[^], vani 4, rendita Euro 537,12, via Ronsisvalle n. 15, p.t. - l'appartamento e particella 31984, sub. 8, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 5[^], mq. 45, R.C. euro 132,47, via Ronsisvalle n. 13, p. 1/S - il garage.”;

STRALCIO ATTO DI PIGNORAMENTO

Sulla scorta di quanto accertato in sede di sopralluogo lo scrivente **Fernando**

ATTESTA

la piena corrispondenza fra i dati in atti, quali indicati cioè in seno all'atto di precetto ed al successivo Atto di pignoramento e lo stato dei luoghi e le risultanze catastali.



3.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;

Lo scrivente Esperto, visti:

- *Il verbale di pignoramento immobili dell'ufficiale giudiziario del 28.2.20 notificato presso lo studio [redacted] in data 28.2.2020*
- *la nota di trascrizione alla conservatoria del registro particolare 10370, registro generale 18760 del 7.5.20;*

ATTESTA

la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, la corrispondenza fra l'atto e la relativa nota e che inoltre il pignoramento ha colpito quote spettanti al debitore che risulta in effetti proprietario in ragione del 100% del cespite colpito.

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

Il bene oggetto di pignoramento appartiene alla società [redacted] con sede in [redacted] per averne acquistato il terreno di sedime (sul quale sorgeva un fabbricato demolito) da potere di [redacted] e [redacted]



... , con atto ai rogiti del Notaio Raffaella GALEARDI di Riposto del 20.2.2007 trascritto in data 1.3.2007 ai nn.ri 14410/8596.

3.d. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

I passaggi di proprietà nel ventennio sono i seguenti:

- 1) attuale proprietà. Atto di acquisto da potere di ... e ...)
...) con atto ai rogiti del Notaio Raffaella GALEARDI di Riposto del 20.2.2007 trascritto in data 1.3.2007 ai nn.ri 14410/8596.
- 2) Secondo passaggio. Il sig. ... acquistò l'immobile poi demolito in data 25.11.1983 in Notar Vacirca, trascritto in data 22.12.83 ai nn. 46743/38303. La sig.ra ... era comproprietaria per via della comunione legale dei beni col marito.

Si può affermare che la continuità della trascrizione ventennale è formalmente corretta.

3.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;

TUTTA LA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA È COMPLETA per cui è possibile procedere nella stesura della relazione peritale.

3.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;

Da ispezione telematica eseguite su **Sister** dallo scrivente si evincono le seguenti formalità: (dettaglio in allegato):



1) **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto in data 7.5.2020 ai nn.ri 18760/10370 in favore di

Servizio di Pubblicità Immobiliare di: CATANIA

Dati della ricerca

Ispezione Numero: T 340949 del: 01/12/2022 Importo addebitato: 6,30 euro
Note individuate: 1
Annotamenti in carico individuati: 0
Comune di: **CATANIA(CT)**
Catasto: F Foglio: 69 Particella: 31984 Subalterno: 4
Restrizioni: Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate: ☐
Esclusione trascrizioni non rinnovate: ☐
Motivazione: **PERIZIA GIUDIZIARIA**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota	Ordina per data
1	TRASCRIZIONE del 07/05/2020 - Registro Particolare 10370 Registro Generale 18760 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA Repertorio 4 del 28/02/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico	

Servizio di Pubblicità Immobiliare di: CATANIA

Dati della ricerca

Ispezione Numero: T 375001 del: 01/12/2022 Importo addebitato: 6,30 euro
Note individuate: 1
Annotamenti in carico individuati: 0
Comune di: **CATANIA(CT)**
Catasto: F Foglio: 69 Particella: 31984 Subalterno: 8
Restrizioni: Periodo dal 01/12/1992 al 01/12/2022
Motivazione: **PERIZIA GIUDIZIARIA**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota	Ordina per data
1	TRASCRIZIONE del 07/05/2020 - Registro Particolare 10370 Registro Generale 18760 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA Repertorio 4 del 28/02/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico	

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



L'identificazione catastale è quella già riportata alla pagina 3. La planimetria catastale del garage è conforme mentre quella dell'appartamento leggermente difforme. Per ulteriori considerazioni si rimanda all'apposita sezione.

3.h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del **certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

Non trattandosi di un terreno non è necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica. Il fabbricato ricade comunque in zona E di p.r.g.

3.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;

L'edificio venne realizzato giusta licenza edilizia del 17.11.2006 n. 02/06 in favore di [redacted] il dante causa della società oggi pignorata. In pratica [redacted] era proprietario di un immobile sul quale presentò ed ottenne il permesso di costruire per una demolizione e ricostruzione. La [redacted] dunque comprò l'area di sedime edificabile realizzando l'intera palazzina con sottostanti garage

3.j. In caso di **immobili abusivi**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;



L'immobile è stato realizzato con regolare permesso di costruire

3.k.verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** 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.

Non occorre presentare condoni

3.l. In caso di immobili abusivi, 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;

Non vi sono abusi da sanare ma occorre regolarizzare la diversa distribuzione interna nel bagno presentando una CILA in sanatoria

3.m. verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

Non risultano formalità, vincoli ed oneri di sorta a carico del cespite pignorato.

3.n. verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;

Non risultano formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale di sorta a carico del cespite



pignorato.

3.o. verifichi se gli immobili pignorati siano **gravati da censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

L'immobile non risulta gravato da censo, livello o uso civico

3.p. accerti l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o di manutenzione, di eventuali **spese straordinarie** già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, **lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**

Non è stato possibile acquisire le informazioni richieste in quanto nella facciata dello stabile non è presente la targhetta dell'amministratore

3.q. accerti se i **beni pignorati sono 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

I cespiti risultano occupati con regolare contratto di locazione esibitomi dalla conduttrice. Il contratto, in base al timbro dell'agenzia delle Entrate è registrato al n. 17968 serie 3T del 23.12.2016 con un canone mensile di euro 250. La prima scadenza del contratto era al Dicembre 2020 ed il rinnovo automatico porta la naturale scadenza al Dicembre 2024

3.r. 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;

Lo stabile cui appartengono i due cespiti pignorati si trova nel quartiere degli "ANGELI CUSTODI" nella parte antica di Catania, zona molto popolare e caratterizzata da edilizia dello scorso secolo con edifici perlopiù vetusti. La via Ronsisvalle è una via secondaria, molto piccola, ricompresa fra le vie Gramignani e Castone, strada quest'ultima con la quale lo stabile fa angolo. L'accesso più comodo avviene dalla via Plebiscito, percorrendo la via S. Angelo Custode, poi la via Gramignani e quindi la via Ronsisvalle. L'edificio di nostro interesse è di recente costruzione, in quanto oggetto di ricostruzione di immobile precedentemente demolito e si presenta di forma compatta, ad una sola elevazione fuori terra, con due prospetti su strada ed altri due su una corte interna. Il garage è poco funzionale per via della eccessiva pendenza della rampa ed attualmente è utilizzato come locale di sgombero ed è addirittura privo di saracinesca. All'appartamento, posto in posizione rialzata di circa 1 metro rispetto alla quota stradale, si accede tramite alcuni gradini incassati nel corpo di fabbrica. La costruzione è in cemento armato ed i solai sono in laterocemento. L'appartamento è di forma compatta ma irregolare con angoli sporgenti e pareti oblique. La zona di ingresso si affaccia su un vano di forma rettangolare di circa 20 mq con finestra sulla via Ronsisvalle ed apertura sulla corte interna. Dal vano suddetto, tramite piccolo disimpegno si accede ad un primo vano di circa 11 mq utilizzato come camera da letto matrimoniale ma in realtà con dimensioni da letto singolo (vi è infatti grossa difficoltà a al posizionamento del letto e dell'armadio), ad un secondo vano, questo utilizzato come letto singolo ma con superficie di 7,4 mq netti, quindi inferiore al minimo per legge di 9 mq ed infine ad un piccolo Wc con doccia in nicchia (nicchia non presente nel catastale). Il secondo vano affaccia sulla corte interna. Data la ristrettezza degli spazi disponibili la cucina (intesa come elettrodomestico) è posizionata all'esterno nel



cortiletto interno. Come si può notare dalla planimetria allegata il cortile interno, che è suddiviso fra tutti gli appartamenti, nella prima parte, e precisamente davanti alle finestre del Wc e del soggiorno è posto ad una distanza di circa 1 metro. Lo stato manutentivo delle pavimentazioni, delle pitture e dei rivestimenti è buono. Gli infissi sono in alluminio anodizzato a taglio freddo in buone condizioni. L'impianto elettrico è a norma. Il riscaldamento è con split autonomi. L'altezza interna è di mt 2,90. Nel garage sono presenti tracce di infiltrazione e manca la pavimentazione (solo massetto cementizio). L'altezza interna del garage è di 2,85 metri.

L'appartamento confina:

- a Nord con altra unità della stessa palazzina;
- a Sud con altra unità della stessa palazzina;
- ad Est con altra unità e con corte di altra unità
- ad ovest con la via Ronsisvalle

Il Garage confina:

- a Nord con rampa di accesso al piano seminterrato;
- a Sud con terrapieno;
- ad Est con spazi comuni condominiali
- ad ovest con terrapieno verso la via Ronsisvalle

I dati metrici di nostro interesse sono i seguenti (riportati anche graficamente nelle planimetrie allegate):

- Superficie commerciale lorda cespite uso abitazione al piano terra: mq 54
- Superficie commerciale garage al piano interrato: mq 50
- Soggiorno mq 19,8
- Vano 1 mq 11,3
- Vano 2 mq 7,4
- WC mq 2,6
- Disimpegno mq 2

3.s. determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi



compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);

3.s.1. VALUTAZIONE PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Tale metodo, correntemente applicato nella pratica estimativa, consente di risalire al valore di un immobile attraverso vie indirette, quali ad esempio la capitalizzazione dei redditi. Secondo tale metodo vi è una correlazione diretta fra il valore di un immobile e la capacità di produrre reddito. Tale correlazione può utilmente essere espressa dalla seguente formula:

$$V = R \times K$$

Dove:

V = valore di mercato dell'immobile;

R = reddito [netto] ordinariamente dispiegabile

K = 1/i dove i è il tasso di capitalizzazione.

Al fine di sostituire alle espressioni letterali i dati concernenti l'immobile in esame si procederà come segue. Ovviamente si deve prescindere, in un ordinario giudizio di stima, dalla fittizia suddivisione catastale e continuare a considerare come unico l'immobile. Le tabelle OMI appresso riportate permettono di individuare in euro 4,60/mq lordo il valore unitario congruo come canone di locazione per i beni in esame per cui otteniamo:

APPARTAMENTO+GARAGE

Canone di locazione mensile: mq 54 x 4,6 €/mq = €/mese 250 in c.t.

Reddito lordo annuo = 2.000 x 12 = € 3.000

Considerando un'incidenza forfetaria di spese pari al 30% per manutenzione, gestione e tasse si ha:

$$R_N = 3.000/\text{anno} \times (1-30\%) = € 2.100/\text{anno}$$

Indicando un valore del saggio di capitalizzazione $i = 3,3\%$ per cui

$$K = 1/3,3\% = 30,30$$

$$\mathbf{V = 2.100 \times 30,30 = € 63.630 \text{ in c.t.}}$$



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: CATANIA

Comune: CATANIA

Fascia/zona: Centrale/Teatro Massimo, Etvita, Antico Corso, Duomo, Sangiuliano, Alcala, Dusmet, Porto, Università, Piazza Dante, Etna/P, Garibaldi/P

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

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	1300	1950	L	4,8	7,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	900	1300	L	3	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	SCADENTE	600	900	L	2	3	L
Autorimesse	NORMALE	850	1250	L	3,5	5,2	L
Box	NORMALE	1100	1650	L	4,5	6,7	L

3.s.2. VALUTAZIONE CON IL METODO SINTETICO COMPARATIVO

Tale metodo, correntemente applicato nella pratica estimativa, consente di risalire al valore di un immobile confrontando i prezzi di compravendita di immobili simili in zona, ricavando un valore unitario [il prezzo al mq] e quindi moltiplicandolo per la superficie lorda equivalente dell'immobile. È stato indicato nelle descrizioni in premessa che l'appartamento presenta alcune criticità e precisamente:

- Manca una camera da letto matrimoniale
- La seconda camera non è abitabile in quanto inferiore a 9 mq
- La veranda del vicino è posta a distanza illegittima ad 1 metro dagli affacci
- Il garage non è utilizzabile per l'eccessiva pendenza della rampa ed è attualmente privo di saracinesca.

Invece di effettuare una stima autonoma del garage, lo si considererà come spazio pertinenziale non comunicante uso sgombero dell'appartamento.

La superficie commerciale diviene:

- Appartamento: mq 53
- Corte pertinenziale: mq 20 x 25% = mq 5
- Accessorio non comunicante al piano seminterrato: mq 50 x 30% = mq 15



- Totale superficie commerciale = mq 73

Da indagini di mercato assunte in zona un valore congruo per l'immobile in stima è di 900 euro/mq

$$V = 73 \text{ €/mq} \times \text{mq } 900 = \text{€ } 65.700$$

Valore molto vicino a quello ottenuto utilizzando il metodo di stima analitico

3.s.3. DETRAZIONI PER LA NON CONFORMITA'

Per riportare l'immobile nello stato legittimo occorre adeguare la planimetria catastale previa redazione di una Cila in sanatoria, con costo presunto fra spese tecniche e oneri comunali di euro 3.000

3.s.4. VALUTAZIONE DEL COMPENDIO

Mediando fra i due valori ottenuti con i due sistemi di stima otteniamo:

- Metodo analitico = euro 63.630
- Metodo diretto = euro 65.700

Si adotterà il seguente valore di base:

- **valore compendio: € 64.600**
- detrazioni per regolarizzazione: € 3.000
- detrazioni per le opere di manutenzione nel garage (porta, pavimento, infiltrazioni): € 5.000
- valore finale € 56.600

3.t. tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;

Sulla base di una prassi consolidata e considerando che l'immobile verrà messo in vendita privo delle garanzie del costruttore occorrerà applicare una riduzione del 15-20% ottenendo così:

$$\text{importo a base d'asta della quota pignorata (100%) = € } 56.600 \times (1-20\%) = \text{€ } 45.280$$

(diconsi euro quarantacinquemila280)

Per una quota pari al 100% dell'intero compendio staggito, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova allo stato attuale



4. DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI DA VENDERE

LOTTO UNICO, composto da appartamento sito al piano terra di via Ronsisvalle 15 in Catania di mq 50 circa, composto da un vano soggiorno con angolo cottura, piccolo disimpegno, due vani ed un bagno. All'appartamento è annesso un cortile a livello interno di 20 mq ed un locale sito nel piano seminterrato con accesso dal civico 13 di via Ronsisvalle catastato come garage ma di difficile utilizzo come ricovero autovetture per via dell'eccessiva pendenza della rampa. Catastalmente i cespiti hanno i seguenti dati:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE:

1. **APPARTAMENTO sito in Catania, via Ronsisvalle 15, piano Terra, censito al foglio 69 particella 31984, sub 4 categoria A/2, classe 5 mq 547 vani 4 rendita € 537,12;**
2. **GARAGE sito in Catania, via Ronsisvalle 13, piano PRIMO SEMINTERRATO censito al foglio 69 particella 31984, sub 8 categoria C/6, classe 5 mq 46 MQ 45 rendita € 132,47;**

importo a base d'asta dei cespiti pignorati (100% della proprietà) = € 45.280 in c.t.

(diconsi quarantacinquemila duecentottanta/00) non soggetto ad IVA

Catania, 2-12-2022

L'esperto tecnico d'ufficio
Dott. Ing. Agatino Bonaccorsi

ELENCO ALLEGATI

- 01 - VERBALE di sopralluogo;
- 02 ATTO NOTARILE D'ACQUISTO DA PARTE DEL DEBITORE
- 03 LOCALIZZAZIONE IMMOBILE
- 04 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 05 - RILIEVO PLANIMETRICO E PLANIMETRIE CATASTALI
- 06 - ISPEZIONI IPOTECARIE
- 07 CAMERALE



