

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SESTA SEZIONE _ ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO: PERIZIA ESTIMATIVA

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N.256 DEL RUOLO GENERALE DELL'ESECUZIONE _ ANNO 2023

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Francesco Lentano

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]

DEBITORE ESECUTATO: [REDACTED]

UBICAZIONE: Via Giacomo Matteotti n.38, Aci Sant'Antonio (CT)

IL TECNICO STIMATORE
(Dott. Geom. Mario Grancagnolo)

Studio Tecnico Dott. Geom. Mario Grancagnolo
Via Indirizzo, 25 95022 ACI CATENA (CT) tel.: 095 804895 – 095 802471 cell.: 328 72 55 173
e-mail.: dottmariograncagnolo@outlook.com _ PEC.: mario.grancagnolo@geopec.it

INDICE

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

1.1 PREMESSA

1.2 IMMOBILI DA VALUTARE

1.3 OPERAZIONI PERITALI

2. QUESITI

- a. identifichi esattamente i beni pignorati;
- b. verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento;
- c. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore;
- d. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i;
- e. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta;
- f. accerti se sul bene gravano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli;
- g. provveda alla identificazione catastale;
- h. indichi, la 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;
- 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;
- k. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi;
- l. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita;
- m. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato;
- n. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati;
- o. alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna;
- p. accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato;
- q. nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione;

3. CONCLUSIONI

Documenti allegati

Studio Tecnico Dott. Geom. Mario Grancagnolo
Via Indirizzo, 25 95022 ACI CATENA (CT) tel.: 095 804895 – 095 802471 cell.: 328 72 55 173
e-mail.: dottmariograncagnolo@outlook.com _ PEC.: mario.grancagnolo@geopec.it

PERIZIA ESTIMATIVA

1.1 PREMESSA

Il giorno 21.05.2023, il Dott. Francesco Lentano, Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Catania, ha nominato quale *esperto stimatore*, il sottoscritto Dott. Geom. Mario Grancagnolo, con studio in Aci Catena via Indirizzo n.25, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Catania al n.2774.

Lo scrivente in data 26.05.2023 ha prestato giuramento di rito, in qualità di esperto, ed il **Giudice dell'esecuzione** gli ha affidato l'incarico, ponendo i seguenti quesiti:

- 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 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. **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;
- 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

Studio Tecnico Dott. Geom. Mario Grancagnolo
Via Indirizzo, 25 95022 ACI CATENA (CT) tel.: 095 804895 – 095 802471 cell.: 328 72 55 173
e-mail.: dottmariograncagnolo@outlook.com _ PEC.: mario.grancagnolo@geopec.it

di sollecitare una eventuale integrazione al creditore precedente;

- 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 **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.** indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la 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 dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali , allegandole in quota

Studio Tecnico Dott. Geom. Mario Grancagnolo
Via Indirizzo, 25 95022 ACI CATENA (CT) tel.: 095 804895 – 095 802471 cell.: 328 72 55 173
e-mail.: dottmariograncagnolo@outlook.com _ PEC.: mario.grancagnolo@geopec.it

- 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;
- 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 per 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.** allegghi 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

Studio Tecnico Dott. Geom. Mario Grancagnolo
Via Indirizzo, 25 95022 ACI CATENA (CT) tel.: 095 804895 – 095 802471 cell.: 328 72 55 173
e-mail.: dottmariograncagnolo@outlook.com _ PEC.: mario.grancagnolo@geopec.it

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.

Il G.E. ha concesso termine di centoventi giorni, per l'espletamento ed il deposito della relazione di perizia estimativa.

1.2 IMMOBILE DA VALUTARE

Dallo studio del fascicolo di causa è emerso che il bene immobile da accertare e da valutare oggetto della presente procedura esecutiva, promossa da [REDACTED], creditore procedente, nei confronti della parte esecutata, sono:

- **LOTTO N.1:**

Appartamento per civile abitazione, sito in Aci Sant'Antonio (CT), via Giacomo Matteotti n.38, censito in catasto al foglio di mappa 12, Part. 713, Sub 3, Cat. A/2, Classe 8, Consistenza 5,5 vani.

1.3 OPERAZIONI PERITALI

In data 14/06/2023, con comunicazione scritta consegnata brevi manu (doc.01) il sottoscritto comunicava ai debitori esecutati data, ora e luoghi di inizio delle operazioni peritali.

In data 14/06/2023, con comunicazione a mezzo Pec (doc.02) il sottoscritto comunicava ai legali del creditore procedente e al custode delegato, data, ora e luoghi di inizio delle operazioni peritali.

In data 16/06/2023 alle ore 15,30 il sottoscritto Dott. Geom. Mario Grancagnolo si recava in Aci Sant'Antonio (CT), via Giacomo Matteotti n.38, per dare inizio alle operazioni peritali (doc.03), sui luoghi era presente il [REDACTED] il custode delegato Avv. Ivan Chiaramonte.

Infine, si sono, eseguite le ispezioni ipotecarie presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Catania, è stata reperita la documentazione tecnica presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Catania e l'Ufficio Urbanistica del Comune di Aci Sant'Antonio.

Dal verbale di primo accesso, redatto dallo scrivente e allegato alla presente (doc.03), si riferisce sugli

Studio Tecnico Dott. Geom. Mario Grancagnolo
Via Indirizzo, 25 95022 ACI CATENA (CT) tel.: 095 804895 – 095 802471 cell.: 328 72 55 173
e-mail.: dottmariograncagnolo@outlook.com _ PEC.: mario.grancagnolo@geopec.it

elementi di giudizio emersi e sulle relative conclusioni valutative, in armonia con i quesiti esposti e conferiti dall'Ill.mo G.E.

2.QUESITI

Rispondendo nell'ordine ai quesiti posti dal G.E. il sottoscritto Dott. Geom. Mario Granagnolo, relativamente ai beni oggetto di pignoramento, relaziona quanto segue:

a) IDENTIFICAZIONE, DESCRIZIONE E DATI CATASTALI DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

DATI CATASTALI:

- Appartamento per civile abitazione, sito in Aci Sant'Antonio (CT), via Giacomo Matteotti n.38, censito in catasto al foglio di mappa 12, Part. 713, Sub 3, Cat. A/2, Classe 8, Consistenza 5,5 vani

PERTINENZE ED ACCESSORI: L'immobile fa parte di piccolo condominio realizzato fine anni 80 con ingresso dal civico 38 di via Giacomo Matteotti, posto al piano secondo.

UBICAZIONE: L'immobile ricade in via Giacomo Matteotti n.38 Aci Sant'Antonio.

DESCRIZIONE: Entrando dal civico 38 mediante una piccola passerella in cls si accede all'ingresso condominiale (doc.04.01), salendo le scale fino al piano secondo, si giunge sul pianerottolo da dove si accede all'appartamento oggetto di stima.

L'immobile è così composto:

l'ingresso è costituito da un vano (doc.04.02-04.03-04.04) che serve a distribuire un piccolo vano (doc.04.05) e un corridoio che serve a distribuire un piccolo ripostiglio (doc.04.06-04.07), una camera da letto (doc.04.08), un bagno (doc.04.09) ed una cucina (doc.04.09-04.11). L'immobile è provvisto un affaccio su via Giacomo Matteotti (doc. 04.12) e di un affaccio interno con accesso dal vano d'ingresso (doc.04.13) dove è stata realizzata una veranda con lavanderia (doc.04.14)

I vani sono ben illuminati ed areati, il corpo di detto fabbricato è stato realizzato con opere in cls di cemento armato in sito, con solaio in c.a. misto a laterizio, siccome la scala.

Gli infissi esterni e le porte in terne sono in legno.

SUPERFICIE: la superficie coperta, calcolata in base a quanto riportato nelle planimetrie catastali e

Studio Tecnico Dott. Geom. Mario Granagnolo
Via Indirizzo, 25 95022 ACI CATENA (CT) tel.: 095 804895 – 095 802471 cell.: 328 72 55 173
e-mail.: dottmariogranagnolo@outlook.com _ PEC.: mario.granagnolo@geopec.it

verificato in sede di sopralluogo è la seguente:

- Appartamento per civile abitazione, sito in Aci Sant'Antonio (CT), via Giacomo Matteotti n.38, censito in catasto al foglio di mappa 12, Part. 713, Sub 3, Cat. A/2, Classe 8, Consistenza 5,5 vani
Abitazione 150,00 m²

b. CORRETTEZZA DEI DATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE.

Dagli accertamenti effettuati in data 21/09/2023 (doc.05 Ispezione Ipotecaria) si evidenzia la corrispondenza tra l'ATTO DI PIGNORAMENTO e la NOTA DI TRASCRIZIONE.

c. PROPRIETA' DEL BENE

DATI CATASTALI:

- Appartamento per civile abitazione, sito in Aci Sant'Antonio (CT), via Giacomo Matteotti n.38, censito in catasto al foglio di mappa 12, Part. 713, Sub 3, Cat. A/2, Classe 8, Consistenza 5,5 vani

È di proprietà dei debitori eseguiti per la quota di 1/2 ciascuno;


d. TITOLO DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Dalla verifica effettuata dallo scrivente in data 30.08.2023 (doc.06 visura storica) e in data 21/09/2023 (doc.05 Ispezione Ipotecaria) e dalla certificazione notarile in atti, è emerso quanto segue:

DATI CATASTALI:

- Appartamento per civile abitazione, sito in Aci Sant'Antonio (CT), via Giacomo Matteotti n.38, censito in catasto al foglio di mappa 12, Part. 713, Sub 3, Cat. A/2, Classe 8, Consistenza 5,5 vani

l'Immobile risulta in piena ed esclusiva proprietà dei debitori eseguiti, per essere agli stessi pervenuti come segue:

a  la quota di 1/2 ciascuno (in regime di comunione legale dei beni tra loro) per atto di donazione del 21.12.1992 Numero di Repertorio 1340 Notaio Caruso Guido

Studio Tecnico Dott. Geom. Mario Grancagnolo
Via Indirizzo, 25 95022 ACI CATENA (CT) tel.: 095 804895 – 095 802471 cell.: 328 72 55 173
e-mail.: dottmariograncagnolo@outlook.com _ PEC.: mario.grancagnolo@geopec.it

trascritto il 13.01.1993 nn.1361/1129 e rettifica in data 30.01.1993 ai nn.3815/3078, da potere di

e. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

E' stato possibile procedere in modo completo agli accertamenti peritali in funzione sia della documentazione esistente agli atti di causa che di quella prodotta dallo scrivente.

f. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

In data 21/09/2023 sono state eseguite dallo scrivente le ispezioni ipotecarie presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio di Catania dell'Agenzia del Territorio, con il rilascio di certificati (doc.05 ispezione ipotecarie), al fine di accertare l'esistenza di altre ISCRIZIONI e TRASCIRIZIONI, oltre a quella operata dal creditore precedente sulle unità immobiliari pignorate, da cancellare con i decreti di trasferimento.

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie agli immobili, oggetto della procedura di cui in epigrafe, complessivamente tra quelle prodotte dal creditore precedente e dallo scrivente perito estimatore, sono quelle di seguito riportate.

ISCRIZIONI

ISCRIZIONE del 23/05/2007 - Registro Particolare 10683 Registro Generale 37445 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 3493/2291 del 22/05/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 12/11/2020 - Registro Particolare 4753 Registro Generale 44435 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANIA Repertorio 6890/2017 del 07/03/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONI

TRASCRIZIONE del 13/01/1993 - Registro Particolare 1129 Registro Generale 1361 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 1340 del 21/12/1992 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Nota disponibile in formato immagine

Studio Tecnico Dott. Geom. Mario Grancagnolo
Via Indirizzo, 25 95022 ACI CATENA (CT) tel.: 095 804895 – 095 802471 cell.: 328 72 55 173
e-mail.: dottmariograncagnolo@outlook.com _ PEC.: mario.grancagnolo@geopec.it

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 3078 del 30/01/1993

Rettifica a TRASCRIZIONE del 30/01/1993 - Registro Particolare 3078 Registro Generale 3815 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 1340 del 21/12/1992 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

Nota disponibile in formato immagine

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 1129 del 1993

TRASCRIZIONE del 04/05/2023 - Registro Particolare 16117 Registro Generale 21311 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI MESSINA Repertorio 1331 del 27/04/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

g. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

E' stato possibile accertare l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'Atto di Pignoramento con le risultanze catastali (doc. 06 visura storica per immobili)

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATAGORIA	CLASSE	CONSISTENZA
Aci Sant'Antonio	12	713	3	A/2	8	5,5 VANI

h. DESTINAZIONE DEI BENI PREVISTA DA VIGENTE P.R.G.

Nel P.R.G. del Comune di Aci Sant'Antonio (CT) l'immobile ricade in **Z.T.O " C/4 "**

i. CONFORMITA' URBANISTICA DEI FABBRICATI

Da un'attenta analisi della documentazione in atti e da informazione ricevute presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Aci Sant'Antonio, si relazione quanto segue:

L'immobile oggetto di procedura è stato realizzato giusta concessione edilizia n.36 del 14.05.1986 Prat. Edil. 80/1985 (doc.08), allo stato attuale si riscontrano delle difformità, riguardante l'ampliamento per la realizzazione del locale lavanderia e della veranda situati nel balcone lato interno (doc.(04.12-04.14) per cui bisogna procedere alla demolizione e ripristino dei luoghi così come da progetto allegato alla concessione edilizia, una diversa distribuzione degli spazi interni

Studio Tecnico Dott. Geom. Mario Grancagnolo
 Via Indirizzo, 25 95022 ACI CATENA (CT) tel.: 095 804895 – 095 802471 cell.: 328 72 55 173
 e-mail.: dottmariograncagnolo@outlook.com _ PEC.: mario.grancagnolo@geopec.it

sanabile con la presentazione di una CILA tardiva e nuova pianta planimetrica al N.C.E.U. Costo presunto Euro 20.000,00 (Ventimila/00).

j. DOMANDA DI SANATORIA

Non è possibile presentare nessuna domanda di sanatoria, bisogna procedere alla demolizione dell'ampliamento riguardante la realizzazione del locale lavanderia e veranda, presentare una Cila tardiva per la diversa distribuzione degli spazi interni e aggiornare la pianta planimetrica al N.C.E.U., costo presunto Euro 20.000,00 (Ventimila/00)

k. UTILIZZO E DISPONIBILITA' DEL BENE

L'immobile risulta libero e nella piena disponibilità.

l. ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA

Descrizione: Appartamento per civile abitazione sito in Aci Sant'Antonio via Giacomo Matteotti n.38, posto al piano secondo, composto da due camera da letto, un soggiorno, un ripostiglio, un w.c. e una cucina.

- Superficie complessiva:

Abitazione 150,00 m²

- Destinazione d'uso: Civile abitazione;

- Numero di vani: 5,5 (catastali);

- Anno di costruzione: 1991;

- Stato di Conservazione: normale;

- Dati Catastali:

- Appartamento per civile abitazione, sito in Aci Sant'Antonio (CT), via Giacomo Matteotti n.38, censito in catasto al foglio di mappa 12, Part. 713, Sub 3, Cat. A/2, Classe 8, Consistenza 5,5 vani

m. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Aspetto economico e critico di stima per il valore degli IMMOBILI

Studio Tecnico Dott. Geom. Mario Grancagnolo
Via Indirizzo, 25 95022 ACI CATENA (CT) tel.: 095 804895 – 095 802471 cell.: 328 72 55 173
e-mail.: dottmariograncagnolo@outlook.com _ PEC.: mario.grancagnolo@geopec.it

Il giudizio di stima deve portare quale suo risultato al più probabile valore di mercato e/o prezzo di un determinato bene riferito a quel mercato ed in quel determinato momento;

“... più semplicemente come la quantità di moneta con cui quel bene potrà essere scambiato in un dato mercato e in un dato momento” (Estimo M. Vizzardi – L. Piatti Ed. 2001).

Occorre, quindi, appurare che il bene oggetto di stima si trovi in una situazione di ordinaria età, ovvero di normalità, apportando aggiunte e/o detrazioni per riportare il valore ordinario alle reali condizioni del bene oggetto di stima, *“.. non bisogna mai dimenticare che la stima è un atto di vita e che il giudizio di stima economico è dello stesso genere che emette il clinico intorno alla natura della malattia”* (Estimo M. Vizzardi – L. Piatti Ed. 2001).

Al fine della determinazione del più probabile valore di mercato, si fa uso di tre diversi metodi di stima.

- Il primo definito **“Metodo Diretto”**, detto anche comparativo, è un procedimento sintetico di stima basato sulla conoscenza da parte del tecnico dei prezzi di mercato riferiti a determinati parametri e permette di aggiungere il risultato desiderato tramite la comparazione di caratteristiche specifiche dell’immobile preso in esame. **Inoltre per mezzo di un’indagine conoscitiva in zona per gli immobili di analoghe caratteristiche e consistenza, in questo caso si sono acquisite copie degli atti di compravendita effettuati nella zona negli ultimi ventiquattro mesi**, nonché da un’indagine di mercato, di immobili simili a quello oggetto di stima, si è pervenuti all’acquisizione del valore unitario, riferito al metro quadrato di superficie utile.
- Il secondo definito **“Metodo Sintetico Comparativo”**, detto metodo è il valore ricavato utilizzando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate che per il II Semestre 2022 (dati di disponibilità più recente), per la provincia di Catania, Comune di Aci Sant’Antonio, Codice di zona D3, microzona catastale n.4, tipologia Abitazioni civili, stato di conservazione normale, determina un valore di mercato per immobili simili a quelli oggetto di stima variabile fra 800,00 €/m² e 1.200,00 €/m²
- Il terzo metodo, definito **“Metodo Indiretto”**, o per capitalizzazione di reddito, consente di giungere alla valutazione del bene tramite la capitalizzazione del reddito netto presunto che l’immobile sarebbe in grado di fornire. In questo specifico caso si prende in esame i valori

Studio Tecnico Dott. Geom. Mario Grancagnolo
Via Indirizzo, 25 95022 ACI CATENA (CT) tel.: 095 804895 – 095 802471 cell.: 328 72 55 173
e-mail.: dottmariograncagnolo@outlook.com _ PEC.: mario.grancagnolo@geopec.it

dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che per il II Semestre 2022 (dati di disponibilità più recente), per la provincia di Catania, Comune di Aci Sant'Antonio, Codice di zona D3, microzona catastale n.4, tipologia Abitazioni civili, stato di conservazione normale, determina un valore di mercato per immobili simili a quelli oggetto di stima variabile tra 2,6 m² e 3,9 €/m. Il valore dell'immobile viene dedotto presupponendo l'ammontare delle spese per tasse, imposte, manutenzione ed amministrazione pari al 20% del reddito annuo lordo, ed applicando un saggio di capitalizzazione pari a 3,5%.

- **Metodo Diretto**

Un indagine condotta in zona su beni immobili offerti in vendita simili a quello preso in esame, dagli atti di compravendita effettuati negli ultimi ventiquattro mesi per immobili simili, consente di stabilire un valore medio unitario di mercato pari a 700,00 €/m².

Superficie complessiva 150,00 m² X 700 ,00 €/m²= € 105.000,00

Valore Complessivo € 105.000,00

- **Metodo Sintetico Comparativo**

Considerato lo stato di conservazione in cui si mostra l'immobile , si utilizza il valore medio desunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che per il II Semestre 2022:

Superficie complessiva 150,00 m² X 1.000,00 €/m²= € 150.000,00

Valore Complessivo € 150.000,00

- **Metodo Indiretto**

- Considerato lo stato di conservazione in cui si mostra l'immobile , si utilizza il valore medio desunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che per il II Semestre 2022:

Reddito mensile = 3,20 €/m² X 150,00 m² = € 480,00

Reddito annuo lordo = € 480,00 X 12 = € 5.760,00

Reddito annuo netto = € 5.760,00 X 80 % = € 4.608,00

Assumendo un saggio di capitalizzazione pari a r=3,5 % , si ricava il valore reale:

€ 4.608,00 / 0,035 = € 131.657,14

Valore Complessivo € 131.657,14

Studio Tecnico Dott. Geom. Mario Grancagnolo
Via Indirizzo, 25 95022 ACI CATENA (CT) tel.: 095 804895 – 095 802471 cell.: 328 72 55 173
e-mail.: dottmariograncagnolo@outlook.com _ PEC.: mario.grancagnolo@geopec.it

ESITO DELLA STIMA

Mediando i valori ottenuti con i tre metodi di stima, si ottiene:

VALORE DI STIMA 1 ⁰ METODO	VALORE DI STIMA 2 ⁰ METODO	VALORE DI STIMA 3 ⁰ METODO	VALORE DI STIMA MEDIO
€ 105.000,00	€ 150.000,00	€ 131.657,14	€ 128.885,71 Si arrotonda a Euro 128.900,00

riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

VALORE DI STIMA MEDIO	VALORE DI STIMA DETRATTO IL COSTO PER SANARE LE DIFFORMITA'	VALORE DI STIMA CON RIDUZIONE DEL 20%
€ 128.900,00	108.900,00	€ 87.120,00 Si arrotonda a Euro 87.000,00

n. SUDDIVISIONE IN LOTTI

Non è possibile la divisione in più lotti.

o. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRICA CATASTALE

Sono stati redatti i rilievi fotografici dell'unità immobiliare, allegati alla presente relazione (doc.04)
Per quanto concerne la planimetria catastale (doc.07) è stata reperita presso il N.C.E.U. in data 14.06.2023.

p. QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORE ESECUTATO

È di proprietà dei debitori eseguiti per la quota di 1/2 ciascuno, per un totale di 1/1

q. PROGETTO DI DIVISIONE IN PRESENZA DI PIU' BENI PIGNORATI

Non è possibile la divisione in più lotti.

Studio Tecnico Dott. Geom. Mario Grancagnolo
Via Indirizzo, 25 95022 ACI CATENA (CT) tel.: 095 804895 – 095 802471 cell.: 328 72 55 173
e-mail.: dottmariograncagnolo@outlook.com _ PEC.: mario.grancagnolo@geopec.it

CONCLUSIONI

Sulla scorta delle superiori considerazioni, rispondendo al mandato conferitogli, e dalle indagini espletate, il sottoscritto Dott. Geom. Mario Grancagnolo così conclude:

L'immobile oggetto di procedura così individuato:

- Appartamento per civile abitazione, sito in Aci Sant'Antonio (CT), via Giacomo Matteotti n.38, censito in catasto al foglio di mappa 12, Part. 713, Sub 3, Cat. A/2, Classe 8, Consistenza 5,5 vani
- Pignoramento e la Nota di Trascrizione coincidono;
- La proprietà dell'unità immobiliare è in capo ai debitori esecutati;
- È stato possibile procedere ad un completo accertamento data la completezza della documentazione prodotta ed integrata;
- Sull'immobile pignorato esistono delle formalità che **possono essere cancellate** con il decreto di trasferimento;
- È stato possibile accertare l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'Atto di Pignoramento con le risultanze catastali;
- L'immobile risulta regolarmente catastato;
- L'immobile risulta essere **non conforme**, in particolare si evidenzia un ampliamento riguardante la realizzazione del locale lavanderia e veranda, una diversa distribuzione degli spazi interni per cui bisogna procedere alla demolizione della parte ampliata e presentare una Cila tardiva e aggiornare la pianta planimetrica al N.C.E.U. per la diversa distribuzione degli spazi interni;
- Costo presunto per la demolizione della lavanderia, della veranda e messa in ripristino dei luoghi, presentazione di una Cila tardiva e aggiornamento della pianta planimetrica Euro 20.000/00 (Ventimila/00)
- risulta nella piena disponibilità;
- Il più probabile valore di mercato, tendendo conto della riduzione del 20%, è stato stimato complessivamente per un importo complessivo pari a **€ 87.000,00**;
- Trattasi di un appartamento di civile abitazione intestato ai debitori esecutati, non vi è stata la necessità di predisporre un progetto di divisione;

Studio Tecnico Dott. Geom. Mario Grancagnolo
Via Indirizzo, 25 95022 ACI CATENA (CT) tel.: 095 804895 – 095 802471 cell.: 328 72 55 173
e-mail.: dottmariograncagnolo@outlook.com _ PEC.: mario.grancagnolo@geopec.it

- Il bene interamente intestato al debitore esecutato per la quota di 1/2 ciascuno.

La presente relazione estimativa viene inviata ai sensi dell'art. 173-bis disp.att. c.p.c. alle parti a mezzo PEC e/o Racc. A/R nel rispetto dei termini perentori indicati nella disposizione normativa (doc.09 invio copie della perizia estimativa).

Si invitano, pertanto, le parti, nell'eventualità in cui fossero necessari ulteriori chiarimenti, ad inoltrare le relative note scritte allo scrivente entro 15 giorni prima dell'udienza fissata dal G.E.

Nel ringraziare il G.E. per la fiducia accordata, il sottoscritto rassegna la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Aci Catena, Li 22.09.2023

IL TECNICO STIMATORE

(Dott. Geom. Mario Grancagnolo)

Documenti Allegati:

doc.01: comunicazione inizio operazioni peritali ai debitori esecutati

doc.02: comunicazione a mezzo PEC inizio operazioni peritali ai legali del creditore procedente e al custode delegato;

doc.03: Verbale inizio operazioni peritali;

doc.04: Rilievo fotografico;

doc.05: Ispezioni ipotecarie;

doc.06: Visura storia;

doc.07: Planimetria catastale;

doc.08: Documentazione urbanistica;

doc 09: Ricevuta invio copia perizia alle parti

Studio Tecnico Dott. Geom. Mario Grancagnolo
Via Indirizzo, 25 95022 ACI CATENA (CT) tel.: 095 804895 – 095 802471 cell.: 328 72 55 173
e-mail.: dottmariograncagnolo@outlook.com _ PEC.: mario.grancagnolo@geopec.it