

# TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

## SESTA SEZIONE

Proc. esecutiva immobiliare n. **RGE 4/2022**

Promossa da [REDACTED]

nei confronti di -

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

### RELAZIONE DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

#### ABITAZIONE

#### SITA IN

**VIA SCUTO COSTARELLI 89 – CATANIA**

OTTOBRE 2023

**Creditore Procedente:**

[REDACTED]

#### **1. NOMINA**

Con ordinanza del 5-9-23 notificata a mezzo PEC dalla Cancelleria del Tribunale il Giudice delle esecuzioni, dott.ssa Maria Angela CHISARI, 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 dal seguente cespite:

- 1) APPARTAMENTO in Catania sito in via Scuto Costarelli, già via Alcantara, n. 89 piano terra categoria A/4 classe 8 vani 2 rendita euro 129,11**



## 2. OPERAZIONI PERITALI

---

Ricevuta la notifica dell'avvenuta nomina, lo scrivente provvedeva al **Giuramento di rito** con deposito telematico in cancelleria. In data **23.10.2023** lo scrivente dopo aver preso direttamente contatto con i debitori esecutati poteva prendere diretta visione dei luoghi, eseguendo rilievi metrici e fotografici. Al termine del sopralluogo veniva redatto il verbale di sopralluogo regolarmente sottoscritto dal debitore.

### ALL. 01: VERBALE DI SOPRALLUOGO

## 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;

Il pignoramento colpisce **una sola unità immobiliare**:

- 1) **ABITAZIONE sito in Catania**, via Scuto Costarelli (già via Alcantara) civico 89, piano terra, censito al foglio 69 particella 13430, sub 1 categoria A/4, classe 8 vani 2, rendita € 129,11*

Durante il sopralluogo e dall'esame degli atti si conferma l'esistenza di un cortile interna in comune con altri soggetti. Causa modifiche interne apportate dagli odierni proprietari la porta indicata nella planimetria catastale di impianto è oggi trasformata in finestra per cui il cortile non è materialmente accessibile dall'interno del cespite.

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

## 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.*

Si allega:

**(ALL. 02-03-04)**

**VISURA CATASTALE**

**PLANIMETRIA CATASTALE**

**ESTRATTO DI MAPPA**



**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:

- *L'atto di pignoramento immobili dell'ufficiale giudiziario notificato a mani della debitrice in data 6.12.2021*
- *la nota di trascrizione alla conservatoria del 4-2-22 (4675/3465);*

## **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.

Si allega:

**(ALL. 05)**

**NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI PIGNORAMENTO**



**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 ad entrambi i debitori in ragione del 50% cadauno in proprietà indivisa. L'atto di acquisto è datato 20 Giugno 2008, mentre i debitori hanno contratto matrimonio in data 16 Giugno 2010, in data successiva all'acquisto che deve intendersi pertanto come bene personale in ragione di ½ ciascuno dei due soggetti esecutati.

Non si allega copia Atto di compravendita in quanto NON ANTERIORE AL VENTENNIO



**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:

**ATTUALE PROPRIETA'.** Atto di compravendita in notar Balestrazzi Giuseppe di Zafferana del **20.6.2008** (rep. 1034, raccolta 611) trascritto il 25-6-2008 (38604/25470) da potere della famiglia [redacted]. Nel ventennio l'immobile è stato in proprietà di

1) [redacted] per 16/24;

i restanti 8/24 per successione ex lege di [redacted] erano ripartiti fra i seguenti signori

2) [redacted] per 1/24

3) [redacted] per 1/24

Il tuo testo qui 1

4) [redacted] per 1/24

5) [redacted] per 1/24

6) [redacted] per 1/24

7) [redacted] per 1/24

8) [redacted] per 1/24 (nella visura catastale storia [redacted] è indicata come [redacted] o nato il [redacted])

9) [redacted] per 1/24

Alla morte di [redacted] le quote dei soggetti dal punto 2) al punto 9) salirono da 1/24 a 1/8 così ripartite (si omette il cognome [redacted] sempre costante fra tutti i figli)

1) [redacted] 1/8

2) [redacted] 1/8

3) [redacted] 1/8

4) [redacted] 1/8

5) [redacted] 1/8

6) [redacted] 1/8

7) [redacted]

8) [redacted] 1/8

Successivamente la proprietà subì una trasformazione per cui il quadro dei proprietari divenne il seguente:



- 1) [REDACTED] per 1/8
- 2) [REDACTED] per 1/24
- 3) [REDACTED] per 1/24
- 4) [REDACTED] per 1/24
- 5) [REDACTED] per 1/24
- 6) [REDACTED] per 1/24
- 7) [REDACTED] per 1/24

Infine i soggetti da 1) a 7) della terza serie vendettero agli odierni esecutati

La storia dell'immobile è perfettamente descritta nella visura storica.

**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 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 numero T371971 del 25-10-2023 eseguita su **Sister** dallo scrivente si evincono le seguenti formalità: (dettaglio in allegato):

- 1) *ISCRIZIONE del 25.6.2008 – Registro particolare 7069 – Generale 38605 ad opera del NOTAIO BALESTRAZZI REP. 1035/612 DEL 20.6.08 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo. Documento correlato: erogazione a saldo del 20.1.2010 n. 453*
- 2) *ISCRIZIONE dell'11.12.2015 - Registro particolare 5265 – Generale 48046 del Tribunale di Catania (rep. 2526 del 23.9.2013) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;*
- 3) *TRASCRIZIONE del 4.2.22 Registro particolare 3465 – Generale 4675 del Tribunale di Catania (rep. 9413 del 6.12.2021) Verbale Pignoramento immobili*

Si allega:

**(ALL. 06)**

**ISPEZIONE IPOTECARIA TELEMATICA**



**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'immobile pignorato è catastalmente identificato come segue:

Foglio 69 - Particella 13430 Sub 1 Zona censuaria 1

Categoria A/4 classe 8 consistenza vani 2 piano Terra

Superficie mq 53

La planimetria catastale è stata redatta in data 22-1-1940 e non è mai stata aggiornata pur in presenza di sostanziali modifiche apportate all'immobile.

**Tali modifiche riguardano:**

al piano terra:

- 1) l'allargamento del vano "cesso" in vano WC sempre all'interno della sagoma edificata con restringimento dello spazio della stanza indicata nella planimetria come "stanza da pranzo";
- 2) la trasformazione da porta a finestra verso il cortile e passaggio comune posto alle spalle del prospetto principale;

Successivamente gli odierni proprietari, in assenza di titolo edilizio hanno prima realizzato una sopraelevazione con aumento di cubatura e quindi, un ballatoio calpestabile sulla pubblica via come da immagini sottostanti tratte da GOOGLE MAPS®



La variazione planimetrica non è legalmente operabile in mancanza di un idoneo titolo edificatorio rilasciato dal comune di Catania



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

L'immobile ricade in centro abitato consolidato per cui il terreno è privo di suscettività edificatoria PER CUI NON OCCORRE ACQUISIRE il CDU



**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 in data antecedente al 1942, come attestato dalla data di presentazione della planimetria catastale e quindi si presume regolarmente edificato "ex lege". Gli odierni proprietari dopo l'acquisto avvenuto nel 2008 hanno commesso un importante abuso edilizio con una sopraelevazione sul muro di fabbrica di circa 75 centimetri ed un raddoppio della superficie utile. La casa, originariamente composta dal solo piano terra alto 4,00 metri, adesso dispone di due piani abitabili alti 2,70 collegati fra loro tramite una scala in ferro. Le immagini tratta da GOOGLE MAPS® consentono di ben comprendere la natura dell'intervento eseguito.



**ANNO 2016**

**ANNO 2009**





### **ANNO 2020**

L'intervento edilizio al tempo eseguito ha comportato:

- a) L'incremento della superficie di facciata con aumento in altezza di circa 75 cm (pari a 3 file di mattoni forati)
- b) la demolizione dei cagnoli in pietra e la formazione di un'apertura nella parete e la successiva (anno 2020) realizzazione di balcone a sbalzo sul prospetto
- c) l'abbassamento della quota dell'originario soffitto, ricadente a livello del piano di imposta dei cagnoli, fino all'estradosso del portoncino di ingresso al fine di recuperare sufficiente altezza per l'utilizzo del nuovo piano primo
- d) realizzazione di un nuovo solaio di interpiano calpestabile e di una scala di collegamento interna in ferro.

Altre piccole variazioni interne consistono nell'ampliamento del "cesso" esistente divenuto un Bagno accessibile dalla camera da letto e nella trasformazione da porta a finestra che affaccia sul cortile interno.



**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'intervento eseguito in assenza di titolo è insanabile avendo comportato un aumento della cubatura urbanistica che non era disponibile su immobili in centro abitato consolidato. L'intervento eseguito ha inoltre comportato una violazione della normativa sismica con la realizzazione non autorizzata di una nuova soletta calpestabile. L'aumento dei carichi sull'edificio avrebbe in ogni caso richiesto la redazione di un progetto di adeguamento sismico sull'intera costruzione. Essendo l'abuso del 2009 non vi era la possibilità di attingere alle sanatorie straordinarie (l'ultima risale all'anno 2003).



**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.

Le ragioni del credito sono successive alla pubblicazione della legge 269/2003 che qui non è quindi invocabile.



**3.1.** 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;

L'abuso commesso è insanabile tuttavia la perfetta rimessa in pristino è irrealizzabile in quanto comporterebbe la rovina dell'intero edificio dovendo rimuovere sia la copertura che il solaio irregolarmente realizzato. Si dovrà e potrà procedere con la demolizione del balcone, con la rimozione della scala in ferro di collegamento dal piano terra al piano primo, con lo smontaggio della termocopertura ed il successivo rimontaggio alla quota legale, con la rimozione del blocco di laterizi che ha determinato l'aumento di volume. Sull'immobile non risultano emesse ordinanze di demolizione. Il costo degli interventi prima descritti si stima a corpo in euro 20.000 oltre oneri fiscali.



**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;**

Si tratta di edificio autonomo



3.q. 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

L'edificio è abitato dai debitori con le loro figlie minorenni.



**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;

L'abitazione si trova in via Scuto Costarelli, strada che collega il viale Africa con il viale della Libertà. Si tratta di una strada con una cortina edilizia alquanto disomogenea ma nel complesso occupata da edifici di antica realizzazione. La costruzione in oggetto è cielo-terra di un unico proprietario (gli odierni esecutari) ed è in buono stato di manutenzione essendo stato oggetto di profonda ristrutturazione all'incirca nel 2009. L'ingresso

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

- Superficie interna del cespite al piano terra: mq 44
- Superficie interna del cespite al piano primo abusivo: mq 40
- Superficie commerciale piano terra mq 52,87

L'originaria altezza interna di metri 4,00 è stata ripartita in metri 2,70 per il piano terra ed in metri 2,65 per il piano primo con impegno del volume del sottotetto ed incremento di altezza in gronda di cm 75 circa.

L'organizzazione distributiva dell'edificio risente, ovviamente, della sua antica origine di casa terrana, con ingresso direttamente dalla strada tramite un cancelletto basso ed un successivo portoncino in ferro che consente l'accesso al primo vano attrezzato a soggiorno con divano e mobile TV. Nel soggiorno troviamo la scala a chiocciola in ferro che permette di accedere al piano soprastante. Sempre dal soggiorno si accede alla retrostante camera da letto, alquanto angusta e poco illuminata con piccola finestrella sul cortile parzialmente schermata dalla parete del WC dedicato. Il WC presenta un lavabo, un vaso ed una doccia.

Al piano primo trovano collocazione una cucina-pranzo con affaccio tramite balconcino sulla via



Costarelli, un bagno illuminato tramite lucernario e la stanzetta delle figlie.

L'immobile è riscaldato tramite pompe di calore a split (una al piano terra ed una al piano primo) mentre l'acqua calda sanitaria è fornita da uno scaldabagno elettrico collocato nel bagno del piano primo. Le pavimentazioni sono in gres porcellanato, le pitture sono del tipo spatolato al piano terra fino a circa un metro da terra e quindi a ducotone fino al soffitto. Al piano primo le pareti sono tinteggiate a ducotone in maniera uniforme in cucina (tranne una parete in spatolato di colore arancione) e nella stanzetta, ad effetto spatolato nel disimpegno. Le porte sono impiallacciate in legno effetto noce. L'infisso della cucina è in alluminio a taglio freddo. Per una migliore comprensione dell'organizzazione della distribuzione interna e delle caratteristiche delle finiture si rimanda a:

**(ALL. 07)**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



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

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: CATANIA

Comune: CATANIA

Fascia/zona: Semicentrale/PROVINCIE-VENETO/P-LEOPARDI/P-ASIAGO-MESSINA/P-IONIO-LIBERTA/P-ITALIA-VERGA-TRENTO-PASCOLI-GIUFRIDA/P-PASUBIO-POLA-SELLA

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 7

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	4,7	7	L
Autorimesse	NORMALE	1100	1650	L	5	7,5	L
Box	NORMALE	1650	2450	L	7	10,5	L

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 sotto riportate permettono di individuare in euro 4,7/mq lordo il valore unitario congruo come canone di locazione e per il bene in esame otteniamo:

Canone di locazione mensile: mq 52,87 x 4,7 €/mq = €/mese 250 in c.t.

Reddito lordo annuo = 250 x 12 = € 3.000

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

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

Indicando un valore del saggio di capitalizzazione  $i = 3,5\%$  per cui

$$K = 1/3,5\% = 28,571$$

$$\mathbf{V = 28,571 \times 2.100 = \text{€ } 60.000 \text{ in c.t.}}$$

### **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. Da indagini di mercato assunte in zona un valore congruo per l'immobile in stima è di 1.100 euro/mq

- Totale superficie commerciale: mq 52,87 (quella di impianto)

$$\mathbf{V = 1.100 \text{ €/mq} \times \text{mq } 52,87 = \text{€ } 58.157}$$

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 rimuovere il piano abusivo concordando con l'ufficio tecnico la migliore pratica da seguire per ripristinare lo stato legittimo. La spesa si aggira intorno ai 10.000 Euro. A tale somma occorre aggiungere ulteriori spese per dotare il vano di ingresso di cucina, con rifacimento dell'impianto idrico e di scarico con smantellamento del pavimento e tracce nelle pareti. Considerando altri 13.000 euro per le suddette lavorazioni ed ulteriori euro 2.000 di spese tecniche (professionista per la gestione della pratica) le detrazioni assommano complessivamente ad euro 25.000



### 3.s.4. VALUTAZIONE DEL COMPENDIO

---

Si adotterà il seguente valore di base:

- valore compendio: € 59.000
- detrazioni per opere di ripristino: € 25.000
- valore finale € 34.000

**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:

**importo a base d'asta della quota pignorata (100%)=**

**€ 34.000 x (1-15%) = € 28.900**

(diconsi euro VENTOTTOMILANOVECENTO/00)

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



#### **4. DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE DA VENDERE**

---

LOTTO UNICO, struttura edilizia indipendente, unica proprietà cielo-terra con ingresso dal civico 89 di via Scuto Costarelli (già via Alcantara) così distribuita

- a) parte legittima (ante 1942)
  - 1. vano soggiorno con affaccio diretto sulla strada, con altezza metri 2,70 e dimensioni mt 4,45x4,97 pari a mq 22,11
  - 2. Camera da letto con annesso bagno esclusivo con affaccio su cortile interno comune ad altra ditta proprietaria del cespite attiguo) con altezza metri 2,70 e dimensioni mt 4,45x4,61 pari a mq 20,51. Tale superficie non è interamente disponibile per la camera da letto in quanto parzialmente occupata dal WC di mt 3,18x1,41 lordi
- b) parte abusiva (anni 2009-2016)
  - 1. Cucina soggiorno di altezza metri 2,65 e superficie di metri 4,81x4,53 (mq 21,79) da cui detrarre il vuoto per scala di metri 1,69x1,76. La superficie utile del vano diviene mq 18,81
  - 2. Locale WC con doccia di metri 5,27x1,59 circa (mq 8,38) illuminato da lucernario fisso a soffitto
  - 3. Stanzetta di metri 5,27x2,84 pari a mq 14,97 con affaccio sul cortile

Censito al C.E.U. di Catania con i seguenti dati:

Foglio 69 - Particella 13430 Sub 1 Zona censuaria 1 Categoria A/4 classe 8 consistenza vani 2 piano Terra Superficie mq 53
--

**importo a base d'asta del cespite pignorato (100% della proprietà) = € 28,900 in c.t.**

(diconsi VENTOTTOMILA NOVECENTO /00) non soggetto ad IVA

Catania, 8-11-2023

*L'esperto d'ufficio*  
**ing. Agatino BONACCORSI**



## ELENCO ALLEGATI

- 01 - VERBALE di sopralluogo;
- 02 VISURA PLANIMETRICA
- 03 PLANIMETRIA CATASTALE
- 04 ESTRATTO DI MAPPA
- 05 NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI PIGNORAMENTO
- 06 ISPEZIONE IPOTECARIA TELEMATICA
- 07 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

L'esperto d'ufficio  
**ing. Agatino BONACCORSI**

