TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO DISPOSTA DALL'ILL.MO G.E. DOTT. FRANCESCO LENTANO PER LA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n° 680/2022 Reg. Gen. Esec. Imm.

****

PREMESSA

Con decreto del 28.01.2023, notificato il 01.02.2023, l'Ill.mo G.E. Dott. Francesco Lentano disponeva Consulenza Tecnica d'Ufficio nel procedimento in epigrafe nominando esperto stimatore lo scrivente dott. agr. Gregorio Cassar Scalia, con studio in Catania, Piazza Michelangelo Buonarroti n. 22, regolarmente iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali al n. 910 ed all'albo dei Consulenti del Giudice al n. 194, invitandolo a prestare il giuramento di rito entro giorni cinque dalla notifica del decreto di nomina e conferendogli il seguente mandato:

*a) **Identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*

*b) **verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia*

Firmato Da: CASSAR SCALIA GREGORIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6c667ffe6578a1f6

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 di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;*

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

*g) provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo*

Firmato Da: CASSAR SCALIA GREGORIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6c667ffe6578a1f6

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; indicando in quale epoca fu costruito 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*

Firmato Da: CASSAR SCALIA GREGORIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6c667ffe6578a1f6

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) 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;*

*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.*

*l) In caso di immobili abusivi, ove **l'abuso non sia in alcun modo***

Firmato Da: CASSAR SCALIA GREGORIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6c667ffe6578a1f6

***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;*

*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;*

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

*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;*

*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**;*

*q) accerti se i **beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità,*

Firmato Da: CASSAR SCALIA GREGORIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6c667ffe6578a1f6

l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

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;*

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*

Firmato Da: CASSAR SCALIA GREGORIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6c667ffe6578a1f6

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;

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**;*

u) *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;*

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

w) *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*

Firmato Da: CASSAR SCALIA GREGORIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6c667ffe6578a1f6

particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

x) *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*

Firmato Da: CASSAR SCALIA GREGORIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6c667ffe6578a1f6

procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

****

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In esecuzione al mandato affidato lo scrivente inviava al procuratore dei Sigg.ri debitori ed al procuratore del creditore procedente formali comunicazioni relative all'inizio delle operazioni peritali, stabilite per il giorno 23.02.2023.

In tale sede si è avuta la presenza del Procuratore e del C.T.P. dei Sigg.ri debitori, al cui costante cospetto lo scrivente compiva una accurata perizia degli immobili oggetto di pignoramento, prendendo appunti su separati fogli ed eseguendo rilievi fotografici e planimetrici.

(*Cfr*. All. 1: verbale di sopralluogo)

Le operazioni peritali venivano completate con diversi accessi per accertamenti e ritiro di atti presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Catania nonché presso l'Ufficio Tecnico di Giarre al fine di verificare la conformità urbanistico-edilizia degli immobili in esame.

Venivano altresì eseguite indagini di mercato presso tecnici ed operatori commerciali esperti del mercato immobiliare delle zone di cui trattasi.

Sulla scorta dei dati tecnici reperiti, limitatamente all'incarico ricevuto, il sottoscritto è in grado di redigere la relazione tecnica che segue.

DATI DESCRITTIVI

I beni oggetto di stima, come indicati in atto di pignoramento, risultano essere:

Firmato Da: CASSAR SCALIA GREGORIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6c667ffe6578a1f6

1) *"Piena proprietà per ½ del sig [redacted] e piena proprietà per ½ della sig.ra [redacted]: abitazione di tipo civile in Comune di Giarre, Via Teatro n.133, censita al NCEU di detto Comune, al foglio 30, part.1203, sub.39, categoria A/2, vani 7, piano 5;*

2) *piena proprietà per ½ del sig. [redacted] e piena proprietà per ½ della sig.ra [redacted] stalle, scuderie, rimesse, autorimesse in Comune di Giarre, Via Quattrocchi n.42, censito al NCEU di detto Comune, al foglio 30, part. 1203, sub. 84, categoria C/6, piano S1, mq 18".*

Alla luce di quanto sopra esposto, ai fini della vendita, essendo i suddetti cespiti strettamente complementari, lo scrivente ritiene utile l'accorpamento in un singolo lotto, di seguito analiticamente descritto.

APPARTAMENTO IN GIARRE, **VIA TEATRO n° 133**, **PIANO QUINTO**; **GARAGE IN GIARRE**, **VIA QUATTROCCHI n° 44**, **PIANO SEMINTERRATO**.

Trattasi di un appartamento e di un garage facenti parte di un condominio ubicato in zona semicentrale dell'abitato di Giarre, con ingresso pedonale/carrabile dal civico 133 della Via Teatro e con ulteriore accesso carrabile dal civico 44 (ex n. 42) della retrostante Via Quattrocchi.

Detta Via Teatro, parallela del più noto Corso Italia, è posta all'interno di un popoloso quartiere residenziale altresì caratterizzato dalla presenza di qualsivoglia servizio essenziale.

Firmato Da: CASSAR SCALIA GREGORIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6c667ffe6578a1f6

1. DATI CATASTALI E COERENZE

Gli immobili, risalenti ai primi anni ’60, risultano così censiti al N.C.E.U. del Comune di Giarre:

Foglio	Part.	Sub.	Categ.	Classe	Consist.	Sup. Cat.	Rendita
30	1203	39	A/2	4	7 vani	Tot.: 152 m² Tot. escl. aree scop.: 146 m²	€ 415,75
30	1203	84	C/6	5	18 m²	Tot.: 23 m²	€ 79,95

(Cfr. All. 2: **documentazione catastale)**

Da un confronto tra quanto raffigurato sulle planimetrie catastali reperite presso l’Agenzia del Territorio e da quanto rilevato in sede di sopralluogo mediante i rilievi eseguiti con l’ausilio di apposita strumentazione laser, sono emerse alcune difformità consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni. Tali difformità, che comunque non alterano la superficie lorda complessiva, sono state dallo scrivente graficamente descritte ed evidenziate in rosso nell’elaborato planimetrico (3/a) che si allega alla presente.

(*Cfr*. All. 3/a - 3/b: **elaborati planimetrici CTU)**

L’appartamento confina nel suo insieme a Nord con area libera sulla suddetta Via Teatro, ad Est e Ovest con altre ditte, a Sud con area libera su corte condominiale, salvi più esatti e migliori confini.

Il garage confina nel suo insieme a Nord ed Ovest con terrapieno, a Sud con corsia di manovra, ad Est con altro garage in ditta a terzi (sub 83), salvi più esatti e migliori confini.

Firmato Da: CASSAR SCALIA GREGORIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6c667ffe6578a1f6

2. DATI DESCRITTIVI

L'appartamento (sup. lorda ca. mq 152; sup. netta ca. mq 140; h. m 3), posto al piano quinto di un edificio di sei elevazioni fuori terra, è costituito da effettivi n. 5 vani più servizi, così distinti:

- ingresso……..…..…..…… (mq 8);
- salone……...…..…..(mq 36);
- disimpegno……(mq 14);
- soggiorno……...…..…..(mq 22);
- camera da letto "1"…..……..…..(mq 18);
- camera da letto "2"..…..…..…..(mq 16);
- cucina……..…..…..…..(mq 16);
- W.C…….…….…..…..…..…..(mq 7);
- ripostiglio…….…..……(mq 3).

Completano l'abitazione due ballatoi di cui uno con affaccio sul cortile interno (ca. mq 12) ed uno prospiciente la Via Teatro (ca. mq 6).

Il garage (sup. lorda ca. mq 23; sup. netta ca. mq 18; h. m 3,15) risulta utile per un posto auto ed agevole per manovra di accesso.

RIFINITURE

L'immobile è interamente pavimentato con mattoni in scaglia di marmo e cemento di cm. 40x40; le pareti ed i soffitti sono tinteggiati con pittura del tipo "*ducotone*"; il solo salone presenta pareti rivestite con carta da parati. Gli infissi esterni sono stati realizzati in alluminio anodizzato bianco con vetrocamera ed avvolgibili in PVC, le porte interne in legno tamburato e vetro.

Dal punto di vista funzionale si rileva che tutti gli ambienti presentano

Firmato Da: CASSAR SCALIA GREGORIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6c667ffe6578a1f6

una buona disposizione, ottima luminosità ed arieggiamento.

(*Cfr*. All. 4: figure esplicative FO 1-42)

L'immobile, provvisto di regolari impianti elettrici ed idrici sottotraccia, non è fornito d'impianto di riscaldamento autonomo.

Il condominio è dotato di ascensore.

STATO CONSERVATIVO

Le generali condizioni di manutenzione e conservazione dell'appartamento e del pertinente edificio possono definirsi sufficienti. In diversi ambienti sono evidenti vistose tracce di umidità presumibilmente derivanti dalla sovrastante copertura.

3. PROVENIENZA

Agli esecutati Sigg.r[redacted] la quota intera di piena proprietà dell'appartamento oggetto di esecuzione, censito al catasto di Giarre al Foglio 30, Particella 1203, Sub 39, è pervenuta per atto di compravendita del 27.12.1967 rogato dal Notaio Gaetano Grasso di Giarre, trascritto il 09.01.1967 ai nn. 848/726 da potere del Sig. [redacted]; ai suddetti Sigg.r[redacted] la quota pari a ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno del garage in catasto al Foglio 30, Particella, 1203 Sub 84, è pervenuta per atto di compravendita del 29.12.2006, numero di repertorio 25519/10680, Notaio Saporita Paolo con sede in Giarre, trascritto il 12.01.2007 nn. 2874/2004, da potere dei Sigg.ri [redacted] nata il [redacted] a [redacted] Alla Sig.ra [redacted] la quota pari a 1/6 di piena proprietà, ai Sigg.ri [redacted] la quota pari a

Firmato Da: CASSAR SCALIA GREGORIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6c667ffe6578a1f6

2/18 di piena proprietà ciascuno degli immobili in Giarre (Foglio 30, Particella 453, Sub 43, ora Giarre Foglio 30, Particella 1203, Sub 84), era pervenuta per successione in morte del Sig. [redacted], deceduto il [redacted], registrata il [redacted] al numero di repertorio 25/512, Ufficio del Registro, trascritta il 04.09.2007 ai nn. 60894/35526, devoluta per legge.

Risulta trascritta in data 01.10.2012 ai nn. 45710/36878 accettazione tacita dell'eredità in morte del Sig[redacted], da parte degli eredi Sigg.ri [redacted] nascente da atto Notaio Galeardi Raffaella con sede in Riposto (CT) del 28.09.2012.

In ossequio al mandato affidato, trattandosi di immobili pervenuti ai debitori in data anteriore al ventennio, il sottoscritto ha provveduto a reperire i relativi atti di provenienza che si allegano in copia alla presente.

(*Cfr*. All. 5/a; 5/b: copie n. 2 atti di provenienza)

4. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

All'atto del sopralluogo, compiuto dallo scrivente il giorno 23.02.2023, l'appartamento ed il garage risultavano occupati dai Sigg.ri debitori.

5. REGOLARITA' URBANISTICO – EDILIZIA

Per l'appartamento in oggetto, edificato in epoca antecedente all'anno 1967, non è richiesta la concessione edilizia introdotta con la Legge 765/67; lo stesso è stato dichiarato abitabile con provvedimento datato 22.11.1966.

In merito al garage si precisa che anch'esso è stato edificato in data anteriore al 01.09.1967 e che successivamente, per il cambio di

Firmato Da: CASSAR SCALIA GREGORIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6c667ffe6578a1f6

destinazione da deposito a garage, è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Giarre autorizzazione n. 7/2001 del 12.01.2002.

6. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sugli immobili gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE nn. 46661/6480 del 28.11.2018** ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 27.11.2018, numero di repertorio 12664/9580, Notaio Grasso Andrea con sede in Catania, a favore di [redacted] con sede in [redacted] (domicilio ipotecario eletto in [redacted] e contro i debitori Sigg.ri [redacted] quale debitore non datore di ipoteca; capitale Euro 120.000,00, totale Euro 216.000,00, durata 25 anni, gravante sugli immobili in esame;
- **TRASCRIZIONE nn. 54678/41873 del 30.11.2022** nascente da verbale di pignoramento immobili del 20.10.2022, numero di repertorio 10466, emesso da Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Catania, a favore di [redacted] con sede in [redacted] (richiedente: [redacted], e contro i debitori Sigg.ri [redacted] gravante sugli immobili in oggetto.

(*Cfr*. All. 6: **ispezioni ipotecarie aggiornate)**

Firmato Da: CASSAR SCALIA GREGORIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6c667ffe6578a1f6

7. STIMA

Trattandosi di una valutazione di un immobile urbano finalizzata alla vendita mediante asta giudiziaria, occorre procedere alla ricerca del più probabile valore di mercato del bene stesso, con riferimento alle condizioni rilevate ed ai valori attuali.

Si evidenzia che, attesa la variabilità dei canoni di locazione riscontrati in zona, spesso discordanti e poco attendibili, lo scrivente si avvarrà unicamente del criterio di stima sintetica-comparativa, poiché altri metodi porterebbero a valori distanti dalla realtà.

La stima sintetica-comparativa è una metodologia estimativa che va eseguita in base al valore venale che il bene oggetto di stima potrebbe spuntare sul mercato immobiliare a seguito di normali trattative di compravendita.

Dal punto di vista teorico questo concetto è applicabile quando nella zona ove si trova il cespite da valutare si siano verificate in tempi recenti compravendite di beni simili a quello da stimare. Ove tale condizione sia soddisfatta, essendo noti gli effettivi valori di scambio realizzati nelle compravendite prese a termine di paragone, è possibile formare una "scala di prezzi" ove inserire, previi gli opportuni confronti per parametri omogenei, gli immobili da stimare e quindi pervenire, per comparazione, al più probabile valore venale degli stessi.

Tale condizione teorica è stata soddisfatta grazie alle indagini di mercato svolte attraverso la disamina dei più accreditati borsini immobiliari sia dai dati rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), riferiti al Primo Semestre 2022 (cod. zona B1),

Firmato Da: CASSAR SCALIA GREGORIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6c667ffe6578a1f6

nonché mediante la consultazione di tecnici e sulla scorta della propria esperienza professionale maturata nell'ambito estimativo.

Le analisi di mercato condotte su beni simili e relative a transazioni recenti hanno evidenziato che i prezzi a metro quadrato per appartamenti analoghi per ubicazione, epoca e tipologia costruttiva, sono compresi tra €/mq 700,00 ed €/mq 1.000,00 e tra €/mq 550,00 ed €/mq 750,00 per i garage e vani deposito.

Tenendo conto della modalità di vendita (**asta giudiziaria**), considerate le citate caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, il sottoscritto ha ritenuto congruo attribuire un valor medio pari ad €/mq 850,00 all'appartamento ed €/mq 600,00 al vano garage.

Applicando quindi i coefficienti di ragguaglio alle superfici pertinenziali rilevate (ballatoi: sup. tot. ca. mq 18), il più probabile valore di mercato del lotto sarà pari ad **Euro 146.825,00**, come da seguente esposizione:

V appartamento = [€/mq 850,00 x (mq 152 x 1 + mq 18 x 0,25)] = **€ 133.025,00**.

V garage = €/mq 600,00 x mq 23 = **€ 13.800,00**.

In ossequio al punto "t" del mandato conferito dall'Ill.mo G.E., dovendo applicare la "*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*", nel caso di specie si ritiene congruo indicare un abbattimento del 20%.

Alla luce di quanto sopra esposto, il valore finale viene dunque indicato in **Euro 117.000,00** in cifra tonda, come da seguente esposizione:

Valore Mercato Corretto = VMx0.80 _ VMC = 154.650,00 x 0,80 = € 117.460,00.

Firmato Da: CASSAR SCALIA GREGORIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6c667ffe6578a1f6

PROSPETTO RIASSUNTIVO

Appartamento per civile abitazione (sup. lorda tot. ca. mq 152) composto da effettivi n. 5 vani più accessori ubicato in Giarre (CT), Via Teatro n. 133, piano quinto; garage (sup. lorda tot. ca. mq 23) facente parte del medesimo condominio, con ingresso carrabile dal n. 44 della retrostante Via Quattrocchi; censiti al N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 30, particella 1203, sub 39 l'appartamento e sub 84 il garage.

- **EURO 117,000.00**.

****

Ritenendo di aver svolto il mandato ricevuto, lo scrivente ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Catania, 15 Marzo 2023

Con osservanza

l'esperto
Gregorio Cassar Scalia

Si allegano:

1) verbale di sopralluogo;
2) documentazione catastale;
3) 3/a – 3/b: elaborati planimetrici CTU;
4) n° 42 figure esplicative;
5) 5/a – 5/b: copie atti di provenienza;
6) ispezioni ipotecarie aggiornate;
7) generalità del debitore esecutato.
8) Richiesta onorario.

- **file separato: prove invio relazione alle parti**

Firmato Da: CASSAR SCALIA GREGORIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6c667ffe6578a1f6