

TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta sezione civile

Proc. esecutiva immobiliare n. **17/2023**

G.E. Dott. Francesco Lentano

PERIZIA DI STIMA

C.T.U.

Il Tecnico Incaricato

C.T.U.

Arch. Sabrina Beninati



TRIBUNALE DI CATANIA
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni Mobiliari ed Immobiliari

Proc. N. 17/2023

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Francesco Lentano**

Consulente Tecnico d'Ufficio: **Arch. Sabrina Beninati**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Indice:

1. Premessa;
2. Svolgimento delle operazioni di consulenza;
3. Risposta ai singoli quesiti formulati in Ordinanza;
4. Conclusioni;
5. Allegati.

1. PREMESSA

Con Ordinanza pronunciata in data **04/05/2023**, la S.V.I. nominava il sottoscritto **Arch. Sabrina Beninati**, con studio in Catania, via G. Leopardi n. 53, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella **Procedura Esecutiva Immobiliare n. 17/2023** promossa da ***** nei confronti di *****; la sottoscritta inviava a mezzo PEC il giuramento di rito, che avveniva il giorno **09 Maggio 2023**; le è stato conferito l'incarico e fissato il termine di giorni **120** dal giuramento per il deposito della consulenza (*vedi allegato 1 – Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati*)

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI STIMA

Sono state esperite le opportune indagini tecniche al fine di raccogliere tutti gli elementi utili per l'espletamento del **mandato** e sono stati acquisiti, presso i competenti uffici, i relativi documenti; veniva fissata la data di inizio delle operazioni peritali per il giorno 28 del mese di Giugno dell'anno 2023, alle ore 09:30, sul luogo oggetto dell'Esecuzione Immobiliare, ed esattamente nel territorio del Comune di Catania, via Marsala n 35 ; ciò veniva comunicato tramite raccomandata a/r al **Debitore Esecutato**, sig. ***** (*vedi allegato n° 2 – ricevuta e Raccomandata di Avviso Sopralluogo*).



Giunta sui luoghi, il giorno e l'ora stabiliti, la sottoscritta C.T.U. non ha avuto accesso all'immobile lasciando un avviso e di essere ricontattata lasciando i propri estremi.

Giorni a seguire il Sig***** ha ricontattato la sottoscritta e abbiamo stabilito una nuova data.

Il giorno 12 del mese di Luglio alle ore 09:55 la sottoscritta ha dato inizio alle operazioni peritali.

L'immobile è stabilmente abitato dal proprietario.

Dopo un'approfondita ricognizione dei luoghi è stato effettuato il rilievo dell'unità immobiliare e sono state riprese fotografie esterne all'immobile e dei vari ambienti interni. Avendo portato a termine le operazioni di sopralluogo, alle ore 10:30 la sottoscritta ha dichiarato chiuse le stesse.

(vedi allegato n° 3 verbale di sopralluogo).

Acquisito dunque, ogni elemento necessario per l'espletamento del mandato, si è proceduto alla redazione della presente Consulenza Tecnica d'Ufficio.

3. RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI FORMULATI IN ORDINANZA

a) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, consiste in:

a) Appartamento sito nel territorio del Comune di Catania, con ingresso da via Marsala n° 35.

L'immobile è censito al N.C.E.U. al foglio 29 part. 878, sub1, piano terra, categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani catastali, rendita € 371,85;

I dati rilevati in sede di sopralluogo coincidono con quelli emergenti dai certificati in atti.

(vedi allegato n° 4 visura catastale)

b) VERIFICA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Da una verifica effettuata tra l'Atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione, si può affermare che i dati riportati sono corretti e che il pignoramento ha colpito la quota spettante al **debitore esecutato**, Sig. ***** nato a ***** *****.

c) d) VERIFICA DELLA PROPRIETA', PROVENIENZA E CONTINUITA' DELLA TRASCRIZIONE



Dalla documentazione ipo-catastale depositata in atti, redatta dal Notaio Dott. **Niccolò Tiecco** e dalla documentazione acquisita presso l'agenzia delle Entrate, si evince che il cespite oggetto di pignoramento indicato al punto a) della presente relazione, alla data del **Pignoramento** avvenuto il 28 Dicembre 2022, trascritto il 12/04/2022 al n 13118, a favore di ***** con sede in Roma era di **piena proprietà per la quota di 1/1** del sig. *****. L'immobile pignorato, descritto al punto a), è **pervenuto al Debitore Esecutato**, sig. ***** , in ragione di piena proprietà per 1/1, in virtù di **Atto di Compravendita**, del 28/10/2005 num. rep. 19656/8758 ai rogiti Notaio Dott. Mazzullo Francesco di Catania, trascritto il 10/11/2005 nn. 39133 da ***** nato a ***** il ***** , ***** nato a ***** il ***** , ***** nato a ***** il ***** , ***** nata a ***** il ***** , ***** nato a ***** il ***** , ***** nato a Catania il ***** , ***** nato a Catania il ***** , ciascuno per i diritti di 1/7 di piena proprietà.

(vedi allegato n° 6, certificazione notarile).

Nel ventennio anteriormente alla trascrizione del pignoramento notificato il 28 Dicembre 2022, trascritto il 12/04/2022 al n 13118 esistono formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli indicate nel p.to f) della presente relazione.

In conformità a quanto sopra esposto, la **continuità della trascrizione nel ventennio anteriore alla data del pignoramento è stata verificata.**

e) INCOMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione prodotta risulta completa.

f) TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE

Da quanto riportato dalla documentazione ipocatastale prodotta in atti e dalla relazione Notarile redatta in data 26/04/2023 dal **Notaio Dott. Niccolò Tiecco**, si è accertato che sui beni pignorati gravano le seguenti formalità che dovranno essere cancellate con il Decreto di Trasferimento:

1) ISCRIZIONE N 25960 del 10/11/2005 IPOTECA volontaria nascente a garanzia di mutuo del 28/10/2005 Num. rep. 19657/8759 Notaio Mazzullo Francesco di Catania a favore di ***** con sede in *****), contro ***** nato a ***** C.F.: ***** (piena proprietà 1/1) Capitale €55.000,00 Totale € 110.000,00 Durata 25 anni



2) TRASCRIZIONE N. 13118 del 12/04/2023 nascente da **PIGNORAMENTO** notificato dal Pubblico Ufficiale U.N.E.P. di Catania in data 28/12/2022 Num rep. 12165 a favore di*****con sede ***, contro *****nato a *****il *****.

Grava su Catania Foglio 29 part. 878 sub1 p.T cat. A/3, classe 5, vani 4 rendita € 371,85.

g) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Da indagini effettuate presso l'Agenda delle Entrate (N.C.E.U.) e dalla documentazione catastale acquisita si è potuto accertare che l'unità immobiliare indicata nel punto a) della presente relazione, è regolarmente censita in Catasto Urbano (*vedi allegato n° 4*); in particolare nel Comune di Catania **a)** al foglio 29 part. 878, sub 1, piano terra, categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani catastali, rendita € 371,85 ;

Quindi è stata verificata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali. Durante il sopralluogo, la sottoscritta ha accertato che l'immobile è ubicato in via Marsala n°35, ha altresì accertato delle difformità dello stato dei luoghi, rispetto alla **Planimetria depositata al Catasto** dalla quale si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni, in particolare sono stati abbattuti due muri di una camera creando un unico ambiente con la cucina ed il pozzo luce è stato chiuso con una copertura precaria nel muro perimetrale è stata realizzata una piccola finestra e un balcone.

h) ACQUISIZIONE DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Catania, la sottoscritta ha potuto accertare che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata edificata su un terreno che ricade, nell'attuale Piano Regolatore Generale, in Zona " B ". Nel caso in esame, il certificato di destinazione urbanistica non è necessario, non si tratta infatti di un terreno ma di un immobile di tipo residenziale.

i) CONFORMITA' DEL FABBRICATO ALLE NORME IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA

Da indagini effettuate presso l' NCEU del Comune di Catania, la sottoscritta ha potuto accertare che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, ha una diversa distribuzione degli spazi interni



nello specifico sono stati abbattuti due muri di una camera creando un unico ambiente con la cucina. I

I pozzo luce è stato chiuso con una copertura precaria in pvc e assi in acciaio e nel muro perimetrale è stata realizzata una piccola finestra .

In cucina è stato realizzato un balcone.

Per regolarizzare queste opere, si dovrà provvedere alla presentazione di una DOCFA all'Agenzia del Territorio di Catania ed una Cila al Comune di Catania.

Quindi le spese per la regolarizzazione sono:

- Presentazione DOCFA (Agenzia del Territorio) onorario tecnico e spese documentazione € 500,00;
- Presentazione CILA Comune di Catania;
- Sanzione pecuniaria € 1.000,00;
- Diritti di Segreteria € 100,00;
- Dismissione balcone e ringhiera in ferro
- Dismissione tetto in PVC e scatolare in ferro
- Relazione tecnica asseverata da un professionista abilitato € 700,00;

Per il ripristino dello stato dei luoghi del balcone prospiciente il prospetto si sono prese come riferimento le tariffe dal prezzario Regione Sicilia 2022 aggiornato.

- **Art. 21.1.13** Demolizione di solai misti di qualsiasi luce e spessore di laterizio e cemento armato, compresi il taglio dei ferri, tutte le cautele occorrenti ed il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto.

m² € 51,41

Demolizione solaio balcone

m² 3,88 x € 51,41 = € 199,47

- **Art. 21.1.14** Rimozione di opere in ferro, quali ringhiere, grate, cancelli, ecc., compresi l'accatastamento del materiale utilizzabile ed il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, esclusi il trasporto a rifiuto ed eventuali opere di ripristino connesse. **m² € 8,04**

Rimozione ringhiera

ml (4,03 + 0,97 + 0,97) x ml 1,00 = ml 5,97 x € 8,04 = € 47,99



- **Art. 21.1.15** Rimozione di opere in ferro quali travi, mensole e simili, compresi l'accatastamento del materiale utilizzabile ed il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, esclusi il trasporto a rifiuto ed eventuali opere di ripristino connesse. **Kg/€ 0,48**

Rimozione travi scatolari base copertura pozzo luce.

50Kg x 0,48= 24,00

- **Art. 21.1.19** Scomposizione di manto di tegole di qualsiasi tipo, compreso il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto. **m² € 6,44**

Rimozione copertura in PVC pozzo luce

m² 3,91 x € 6,44 = € 25,18

- **Art. 21.1.25** Trasporto alle pubbliche discariche del comune in cui si eseguono i lavori o nella discarica del comprensorio di cui fa parte il comune medesimo o su aree autorizzate al conferimento, di sfabbricidi classificabili non inquinanti provenienti da lavori eseguiti all'interno del perimetro del centro edificato, per mezzo di autocarri a cassone scarrabile, compreso il nolo del cassone, esclusi gli oneri di conferimento a discarica. **m³ € 38,71**

Trasporto a discarica solaio balcone

m³ 0,766 x € 38,71 = € 29,65

Trasporto a discarica copertura in PVC

m² 3,91 x € 38,71 =€ 151,35

Rimozione travi scatolari in ferro

m³ 0,391 x 38,71= € 151,35

Rimozione ringhiera

5,97 x 38,71=€ 231,09

Totale : €563,44

- **Art. 9.1.7** Intonaco civile per esterni dello spessore complessivo non superiore a 2,5 cm, costituito da un primo strato di rinzaffo e da un secondo strato sestato e traversato con malta bastarda additivata con idrofugo, dosata con 150 ÷ 200 kg. di cemento e 200 kg di calce grassa per ogni metro cubo di sabbia, il tutto dato su pareti verticali od orizzontali, compreso l'onere per spigoli e angoli, ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. **m² € 26,74**

Ripristino intonaco del prospetto dopo la demolizione del balcone



$$\text{ml } 4,03 \times \text{ml } 0,30 = \text{m}^2 1,209 \times \text{€ } 26,74 = \text{€ } 32,32$$

- **Art. 9.1.9** Strato di finitura per esterni su superfici già intonacate con tonachina tipo Li Vigni terranova e simili, dato su pareti verticali od orizzontali, compreso l'onere per spigoli e angoli, ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte.

1) nei colori bianco e tenui **m² € 26,65**

Strato di finitura per il ripristino dell'intonaco del prospetto

$$\text{ml } 4,03 \times \text{ml } 0,30 = \text{m}^2 1,209 \times \text{€ } 26,65 = \text{€ } 32,21$$

- Si stima che per completare il lavoro ci sarà di un tempo di circa 16 ore totali di seguito il calcolo per la manodopera:

1 Operaio comune costo medio orario € 23,73

$$\text{€ } 23,73 \times 16 = \text{€ } 379,68$$

1 Operario qualificato costo medio giornaliero € 26,39 x 16 = **€ 422,24**

Per un totale di **€ 4.026,65**

j) VERIFICA SANABILITA' IMMOBILI AI SENSI DELL'ART. 40, 6^ COMMA DELLA LEGGE N. 47/1985 O DELL'ART. 46 c 5 D.P.R. 380/01 O CONDONABILI AI SENSI DEL D.L. 269/2003.

Per regolarizzare queste opere, si dovrà provvedere alla presentazione di un DOCFA all'Agenzia del Territorio di Catania e una Cila al Comune di Catania.

k) STATO D'OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Dal sopralluogo effettuato, il sottoscritto C.T.U. ha potuto personalmente accertare che il bene pignorato risulta **occupato**, dal debitore esecutato.

I) TIPOLOGIA-UBICAZIONE ED ELEMENTI ESSENZIALI DI IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto di stima è situato nel Comune di Catania, con ingresso da via Marsala 35. L'immobile è censito in Catasto Urbano al foglio 29 part. 878 , sub 1, piano terra, categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani catastali, rendita € 371,85.

I prospetti esterni si presentano in uno stato di conservazione e manutenzione scarso, intonacati e tinteggiati presentano umidità di risalita che ha creato un distacco dell'intonaco.



L'appartamento ha l'ingresso in un corridoio da cui si accede agli altri ambienti, una **camera da letto** aero-illuminata da una finestra, un **bagno** fornito di vasca e aero-illuminato da una finestra alta a vasistas adiacente al pozzo luce che è stato chiuso abusivamente e dove è stata realizzata una **lavanderia** la quale ha ingresso dalla **cucina abitabile** aero-illuminata da una porta finestra con accesso al balcone abusivo e una finestra, nella cucina si trova l'ingresso ad una **seconda camera da letto** aero-illuminata da una finestra. Per tutti gli ambienti **l'altezza utile interna** è di **m 3,70**.

Materiali: **pavimenti** realizzati con piastrelle in ceramica; **pareti** tinteggiate con idropittura; nel bagno le pareti sono rivestite con piastrelle per un'altezza di circa m 2,20; i **soffitti** sono intonacati e tinteggiati; **l'impianto elettrico** è sottotraccia; **l'impianto idraulico** è di tipo incassato; **impianto di riscaldamento** assente e l'acqua calda sanitaria è generata da un boiler elettrico **le porte interne** sono in legno con decori a vetri; **gli infissi interni** sono in PVC con taglio termico e gli scuri sono presenti grate antintrusione a tutte gli infissi. Le condizioni manutentive dell'unità immobiliare risultano scarse, in tutto l'appartamento è presente una controparete di altezza m 1,26 per nascondere l'umidità di risalita, i tetti delle stanze presentano macchie di muffa ed efflorescenze con scrostamento dell'intonaco anche in alcune pareti date da infiltrazioni d'acqua dietro.

La presenza dell'umidità è percepibile dall'odore stantio della stessa non appena di accede all'appartamento.

La superficie Commerciale, ai fini della Valutazione dell'immobile, verrà determinata in base alle direttive del D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria; sarà data quindi dalla somma della **Superficie Lorda** calcolata come somma della superficie utile dei vani principali, degli accessori diretti e delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (considerando il 50% della superficie dei muri perimetrali in comune), della **superficie dei balconi, terrazze** e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali.

Quindi:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Coeff. DESCRIZIONE mq

1,00 Superficie Lorda Totale 68 mq



TOTALE 68 mq

La **Superficie Commerciale** si arrotonda in **68,00 mq** .

m) VALORE DELL'IMMOBILE

Premesso quanto riportato nella parte descrittiva dell'immobile, la sottoscritta passa ora a determinarne il valore venale attuale. Si adotteranno i seguenti criteri di stima: sintetica comparativa con l'utilizzo dei coefficienti di differenziazione.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Stima basata sul confronto con altre unità simili a quella in esame, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche valutate sia in senso positivo che negativo. Il punto di riferimento per il calcolo del valore di mercato dell'immobile è stato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio di Catania. I valori dell'OMI si riferiscono alla zona Periferica D/3 del Comune di Catania ed al periodo corrispondente al secondo semestre dell'anno 2022. Si valuterà inoltre l'immobile in base ai valori medi, rilevati mediante indagine di mercato, ottenuti da operatori economici del settore edilizio e da agenzie immobiliari nella zona. La banca dati delle quotazioni immobiliari riporta, per la zona del Comune di Catania un valore di mercato oscillante tra 700 - 1.050 €/mq di superficie lorda per abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale.

I valori del Borsino immobiliare di Catania vanno da un valore di mercato oscillante tra 673 - 980 € /mq per abitazioni in stabili di qualità inferiore alla media nella stessa zona.

Si ritiene equo quindi assegnare il seguente valore per metro quadrato di Superficie Commerciale:

APPARTAMENTO: € 850,00 €/mq;

Pertanto, dalla stima così condotta si determina il seguente valore:

APPARTAMENTO: € 850,00 x mq 68,00= € 57.800,00

Alla luce, quindi, dei calcoli sopra effettuati il valore attuale dell'immobile oggetto di stima, calcolato con il "*metodo comparativo*", risulta essere pari ad **€ 57.800,00 (valore bene pignorato)**.

Stima con metodo per Capitalizzazione del reddito.



Per determinare la stima con il metodo per “**Capitalizzazione del reddito**” è necessario *individuare il reddito prodotto dall’immobile oggetto di stima e il tasso di capitalizzazione in base alle caratteristiche peculiari dello stesso.*

Da accurate indagini di mercato, mediante anche la consultazione di numerose Agenzie Immobiliari, volte a stabilire il reddito annuo lordo prodotto da un immobile con caratteristiche simili a quello in oggetto, è emerso che il canone di locazione mensile di un appartamento con destinazione abitazione di tipo economico, è di circa €/mq 2,8 mensili che corrispondono ad un affitto mensile: €/mq 2,8 x mq 68 = **€190,40** mensili da cui scaturisce un reddito annuo netto: € 190,40 x 12 mesi x 0,70 = **€ 1.599,36**

Il tasso di capitalizzazione da applicare, per **l’immobile** in oggetto destinato a civile abitazione, poiché presenta una sicura fonte di investimento, è pari al 2% , per cui si ha

C = a / 2% essendo :

C = capitale finale o valore attuale dell’immobile;

a = reddito annuo netto;

4% = tasso di capitalizzazione;

Sostituendo i valori precedentemente trovati si ha :

$$C = \frac{\underline{€ 1.599,36} \times 100}{2} = € 79.968,00$$

Alla luce, quindi, dei calcoli sopra effettuati il valore attuale **dell’immobile** oggetto di stima, calcolato con il “*metodo per capitalizzazione del reddito*”, risulta essere pari ad **€ 79.968,00**

Metodo Comparativo: € 57.800,00

Metodo per Capitalizzazione del Reddito : € 79.968,00

$$(\underline{€57.800,00} + € 79.968,00) / 2 = \underline{\underline{€ 68.884,00}}$$

Il valore attuale dell’immobile oggetto di stima, risulta essere, quindi, pari ad **€ 68.884,00**

Quindi le spese per la regolarizzazione sono:

- Presentazione DOCFA (Agenzia del Territorio) onorario tecnico e spese documentazione € 500,00;
- Presentazione CILA Comune di Catania;
- Sanzione pecuniaria € 1000,00;
- Diritti di Segreteria € 100,00;
- Relazione tecnica asseverata da un professionista abilitato € 700,00;

Per il ripristino dello stato dei luoghi del balcone prospiciente il prospetto si sono prese come riferimento le tariffe dal prezzario Regione Sicilia 2022 aggiornato.



- **Art. 21.1.13** Demolizione di solai misti di qualsiasi luce e spessore di laterizio e cemento armato, compresi il taglio dei ferri, tutte le cautele occorrenti ed il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto.

m² € 51,41

Demolizione solaio balcone

m² 3,88 x € 51,41 = € 199,47

- **Art. 21.1.14** Rimozione di opere in ferro, quali ringhiere, grate, cancelli, ecc., compresi l'accatastamento del materiale utilizzabile ed il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, esclusi il trasporto a rifiuto ed eventuali opere di ripristino connesse. **m² € 8,04**

Rimozione ringhiera

ml (4,03 + 0,97 + 0,97) x ml 1,00 = ml 5,97 x € 8,04 = € 47,99

- **Art. 21.1.15** Rimozione di opere in ferro quali travi, mensole e simili, compresi l'accatastamento del materiale utilizzabile ed il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, esclusi il trasporto a rifiuto ed eventuali opere di ripristino connesse. **Kg € 0,483**

Rimozione travi scatolari base copertura pozzo luce.

50Kg x 0,48 = 24,00

- **Art. 21.1.19** Scomposizione di manto di tegole di qualsiasi tipo, compreso il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto. **m² € 6,44**

Rimozione copertura in PVC pozzo luce

m² 3,91 x € 6,44 = € 25,18

- **Art. 21.1.25** Trasporto alle pubbliche discariche del comune in cui si eseguono i lavori o nella discarica del comprensorio di cui fa parte il comune medesimo o su aree autorizzate al conferimento, di sfabbricidi classificabili non inquinanti provenienti da lavori eseguiti all'interno del perimetro del centro edificato, per mezzo di autocarri a cassone scarrabile, compreso il nolo del cassone, esclusi gli oneri di conferimento a discarica. **m³ € 38,71**

Trasporto a discarica solaio balcone

m³ 0,766 x € 38,71 = € 29,65

Trasporto a discarica copertura in PVC



m² 3,91 x € 38,71 =€ 151,35

Rimozione travi scatolari in ferro

m³ 0,391 x 38,71= € 151,35

Rimozione ringhiera

5,97 x 38,71=€ 231,09

Totale : €563,44

- **Art. 9.1.7** Intonaco civile per esterni dello spessore complessivo non superiore a 2,5 cm, costituito da un primo strato di rinzafo e da un secondo strato sestato e traversato con malta bastarda additivata con idrofugo, dosata con 150 ÷ 200 kg. di cemento e 200 kg di calce grassa per ogni metro cubo di sabbia, il tutto dato su pareti verticali od orizzontali, compreso l'onere per spigoli e angoli, ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. **m² € 26,74**

Ripristino intonaco del prospetto dopo la demolizione del balcone

ml 4,03 x ml 0,30 = m² 1,209 x € 26,74 = € 32,32

- **Art. 9.1.9** Strato di finitura per esterni su superfici già intonacate con tonachina tipo Li Vigni terranova e simili, dato su pareti verticali od orizzontali, compreso l'onere per spigoli e angoli, ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte.

1) nei colori bianco e tenui **m² € 26,65**

Strato di finitura per il ripristino dell'intonaco del prospetto

ml 4,03 x ml 0,30 = m² 1,209 x € 26,65 = € 32,21

- Si stima che per completare il lavoro ci sarà di un tempo di circa 16 ore totali di seguito il calcolo per la manodopera:

1 Operaio comune costo medio orario € 23,73

€ 23,73 x 16=€ 379,68

1 Operario qualificato costo medio giornaliero € 26,39 x 16 =**€ 422,24**

Per un totale di **€4.026,65** .

Valore attuale appartamento sottratte le spese di regolarizzazione

€ 68.884,00 - € 4.026,65= € 64.857,35



VALORE CALCOLATO DELL'UNITA' IMMOBILIARE : € 64.857,35

Applicando una **riduzione del prezzo di mercato**, per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, nella misura del 15% si ha:

€ 55.128,74

Che arrotondato, risulta € 55.130,00

(Euro cinquantacinquemilacentotrenta/00)

n) LOTTI E PIANI DI VENDITA

Vista la tipologia dell'unità immobiliare, vendita in un unico lotto, secondo il seguente piano di vendita:

- **Appartamento per civile abitazione**, avente superficie utile di circa mq 68,00, sito nel territorio del Comune di **Catania** via Marsala n 35 .

- **L'immobile** è censito al N.C.E.U. al foglio al foglio 29 part. 878 , sub 1, piano terra, categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani catastali, rendita € 371,85

€ 55.130,00

(Euro cinquantacinquemilacentotrenta/00)

o) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE

La richiesta documentazione fotografica, interna ed esterna del bene pignorato è costituita dall'allegato n° 7; la planimetria catastale dell'appartamento è inclusa nell'allegato n° 4.

p) ACCERTARE NEL CASO SI TRATTI DI BENE INDIVISO, LA VALUTAZIONE

DELLA QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORE ESECUTATO

Nel caso in esame si tratta di beni indivisi.

q) NEL CASO SIANO PRESENTI PIU' BENI PIGNORATI IN QUOTA IL PERITO PREDISPORRA UN PROGETTO DI DIVISIONE TENENDO CONTO DELLE SINGOLE QUOTE DEI COPROPRIETARI

Nel caso in esame non sono presenti beni pignorati in quota.

4. CONCLUSIONI



Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordata, si ribadiscono di seguito le conclusioni alle quali la sottoscritta C.T.U. è giunta, riassumendo in breve quanto esposto nei precedenti capitoli:

- L'immobile oggetto della presente Procedura Esecutiva consiste in un **Appartamento** sito nel territorio del Comune di Catania, con ingresso da via Marsala n 35 . L'immobile è censito al N.C.E.U. al foglio 29 part. 878 , sub 1, piano terra, categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani catastali, rendita € 371,85; .

- Applicando una riduzione del prezzo di mercato, per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, nella misura del 15% il valore risulta di **€ 55.130,00**

(Euro cinquantacinquemilacentotrenta/00)

- L'immobile risulta di proprietà del **Debitore Esecutato**, sig. ***** nato a ***** il *****

- L'immobile risulta **occupato dai proprietari**.

- I dati di **descrizione** e di **consistenza** dell'unità immobiliare pignorata, compresi i dati **catastali** e l'**ubicazione**, nonché le **formalità** da cancellare con il decreto di trasferimento, riportati nella presente relazione, sono stati ottenuti in seguito ai **sopralluoghi** effettuati ed agli **accertamenti** eseguiti presso i competenti uffici.

Con quanto sopra esposto il sottoscritta C.T.U. ritiene di aver assolto il mandato ricevuto, rimanendo comunque a disposizione della S.V.I. per qualsivoglia ulteriore chiarimento.

Catania, 02/10/2023

il C.T.U.

Arch. Sabrina Beninati

5. ALLEGATI:

- Allegato n° 1 Decreto di nomina dell'Esperto per la Stima dei Beni Pignorati;
- Allegato n° 2 Ricevute e raccomandate di avviso sopralluogo;
- Allegato n° 3 Verbale di Sopralluogo;



- Allegato n° 4 Visura, planimetria catastale;
- Allegato n° 5 Planimetria stato dei luoghi
- Allegato n° 6 Certificazione notarile;
- Allegato n° 7 Documentazione fotografica;
- Allegato n° 8 Richiesta liquidazione parcella.

