

TRIBUNALE DI CATANIA
SESTA SEZIONE CIVILE

Relazione Tecnica Peritale

Procedura Esecutiva Immobiliare – R.G. 513/2020

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Francesco Lentano

CTU: Ing. Andrea Randazzo

Sommario

1. Conferimento dell'incarico	1
2. Risposta ai quesiti nel mandato	1
3. Scheda riepilogativa dell'immobile	18
4. Allegati	20

Indice delle figure

Figura 1: Estratto u.i. da google maps	1
Figura 2: Estratto u.i. da Google earth (vista dall'alto).....	2
Figura 3: Estratto di mappa	2
Figura 4: Planimetria Catastale u.i. – dati catastali in atti	3
Figura 5: Planimetria Catastale u.i. – dati catastali in atti	4
Figura 6: Planimetria allo stato di fatto (a seguito di sopralluogo)	4
Figura 7: Progetto allegato alla licenza edilizia	10
Figura 8: Planimetria allo stato di fatto (a seguito di sopralluogo)	11
Figura 9: Borsino Immobiliare - OMI	16

Indice delle tabelle

Tabella 1: Dati Catastali u.i.	3
Tabella 2: Visura storica per immobile – debitore esecutato	5
Tabella 3: Calcolo superficie commerciale	14
Tabella 4: Saggio di capitalizzazione.....	15
Tabella 5: Scheda riepilogativa dell'immobile.....	18

1. Conferimento dell'incarico

Io sottoscritto Ing. Andrea Randazzo, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania al n. A7177 e dei CC.TT.U nel Tribunale di Catania, con Ordinanza del 17/11/2022 sono stato nominato CTU dall'Ill.mo Giudice Dott. Francesco Lentano per la Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. 513/2020, con notificazione di cancelleria ai sensi del D.L. 179/2012 e nello specifico con PEC del 18/11/2022.

In data 20/11/2022 ho effettuato giuramento e iniziato successivamente le operazioni peritali.

2. Risposta ai quesiti nel 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;**

L'unità immobiliare (nel seguito, u.i.), oggetto di stima, è un appartamento per civile abitazione, ubicato in Corso Indipendenza n.14, Catania (CT).

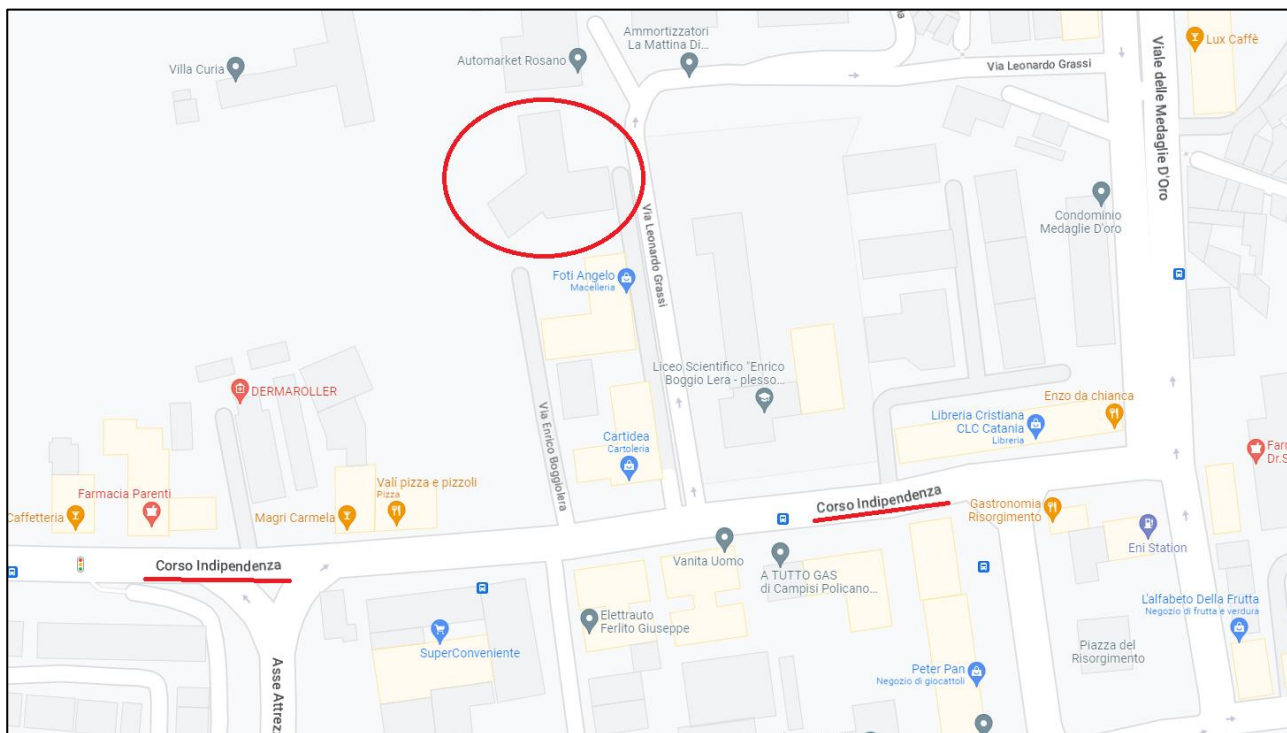


Figura 1: Estratto u.i. da google maps



Figura 2: Estratto u.i. da Google earth (vista dall'alto)

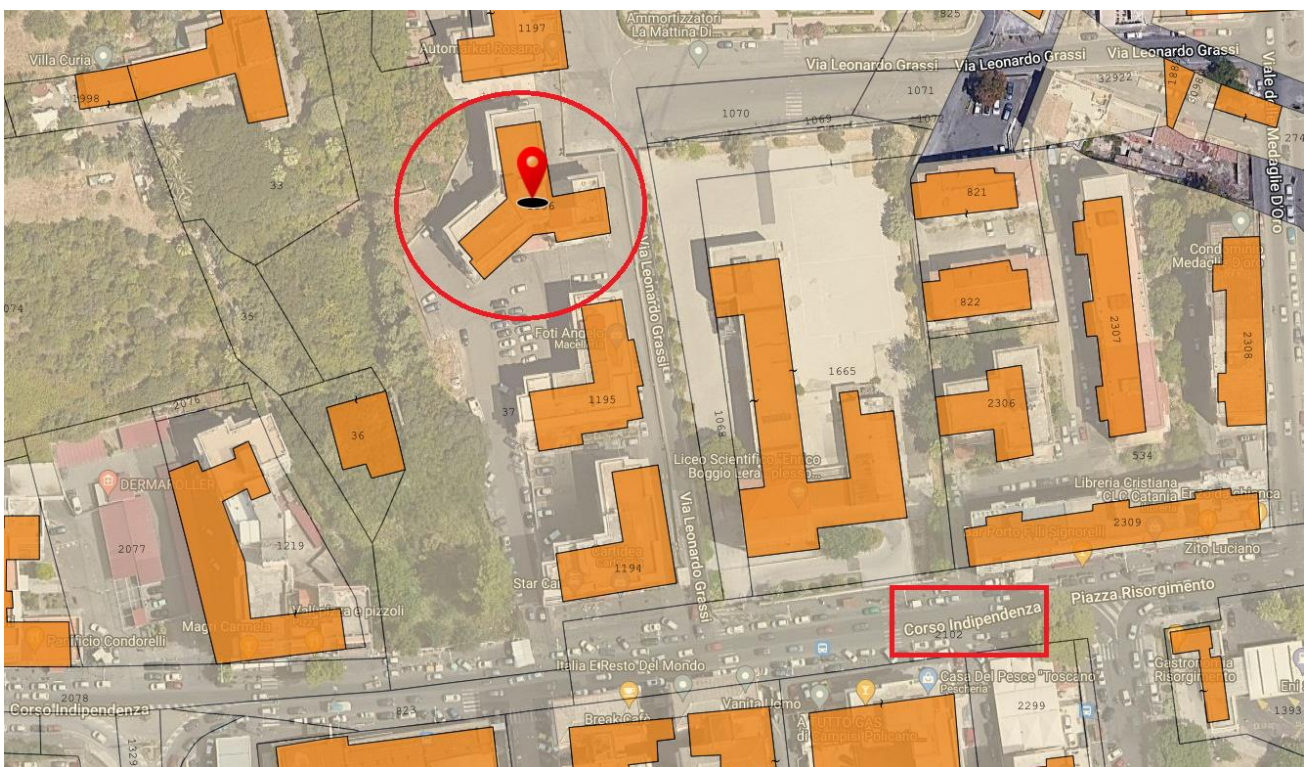


Figura 3: Estratto di mappa

L'u.i. è indicata al Catasto Fabbricati con i dati riportati in tabella:

Tabella 1: Dati Catastali u.i.

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFO	
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Indirizzo
28	1196	8	A/3	5	5,5 vani	Totale: 96 m ² Totale escluse aree scoperte*: 96 m ²	511,29 €	Corso indipendenza 14- interno 6 - scala C

*si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"

L'u.i. è un appartamento per civile abitazione, al piano rialzato della Scala "C", contraddistinto con il numero interno 6. Facente parte dell'edificio sito in Catania, Corso Indipendenza 14. In catasto al foglio 28, particella 1196, sub 8. L'u.i. è composta da vani catastali cinque e mezzo, confinante: con area sul cortile, con portineria, con androne e con corpo scala, salvi altri e più esatti confini.

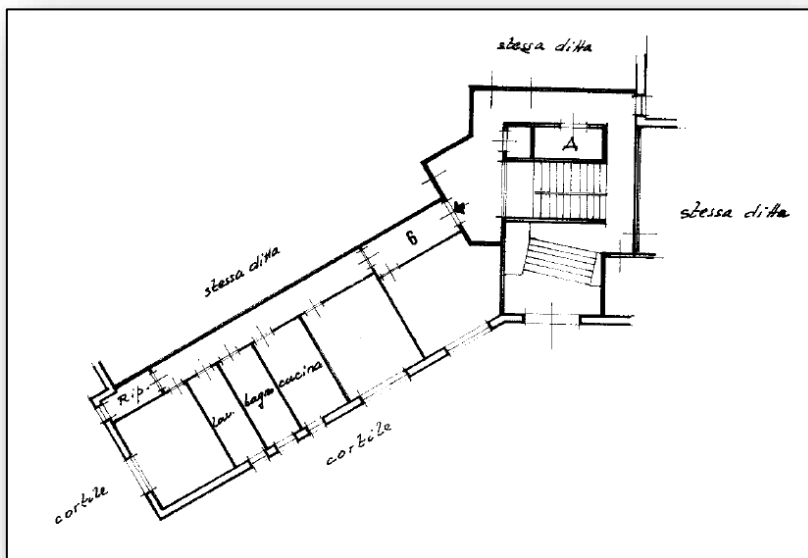


Figura 4: Planimetria Catastale u.i. – dati catastali in atti

Si rappresenta meglio graficamente quanto riportato nei dati catastali:

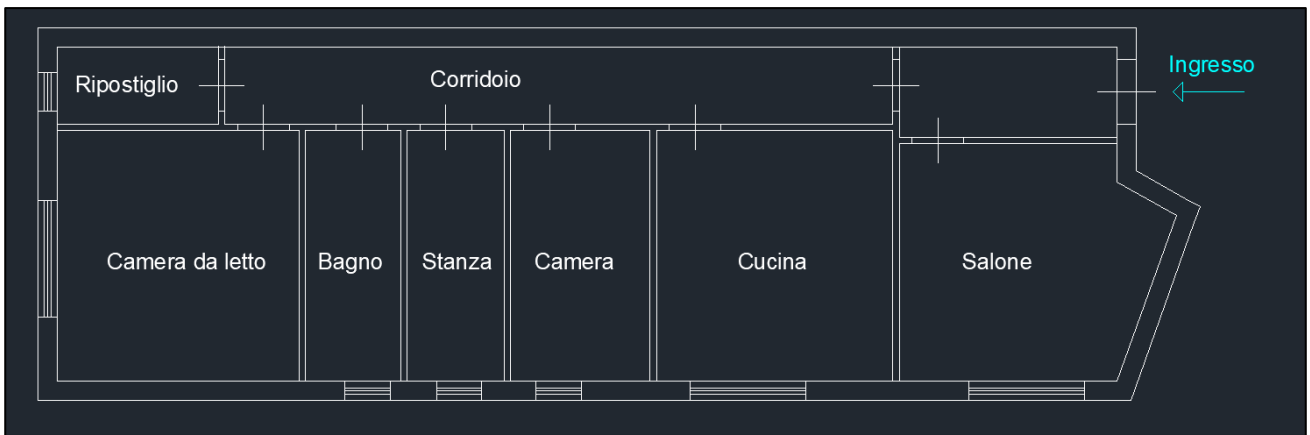


Figura 5: Planimetria Catastale u.i. – dati catastali in atti

In sede di sopralluogo sono state riscontrate diverse difformità rispetto a quelle emergenti dai dati catastali in atti. Si segnalano aperture di porte interne (nella zona salone), abbattimento parziale di tramezzi (all'ingresso), l'aggiunta del balcone e di un locale verandato.

Inoltre, per alcune stanze (locale cucina, camera e camera da letto), le finestre sono state convertite in porta e dunque è stato creato un accesso all'esterno con contestuale modifica del prospetto.

Si rappresentano in figura in calce, evidenziato in rosso, tutte le modifiche che sono state riscontrate in sede di sopralluogo.

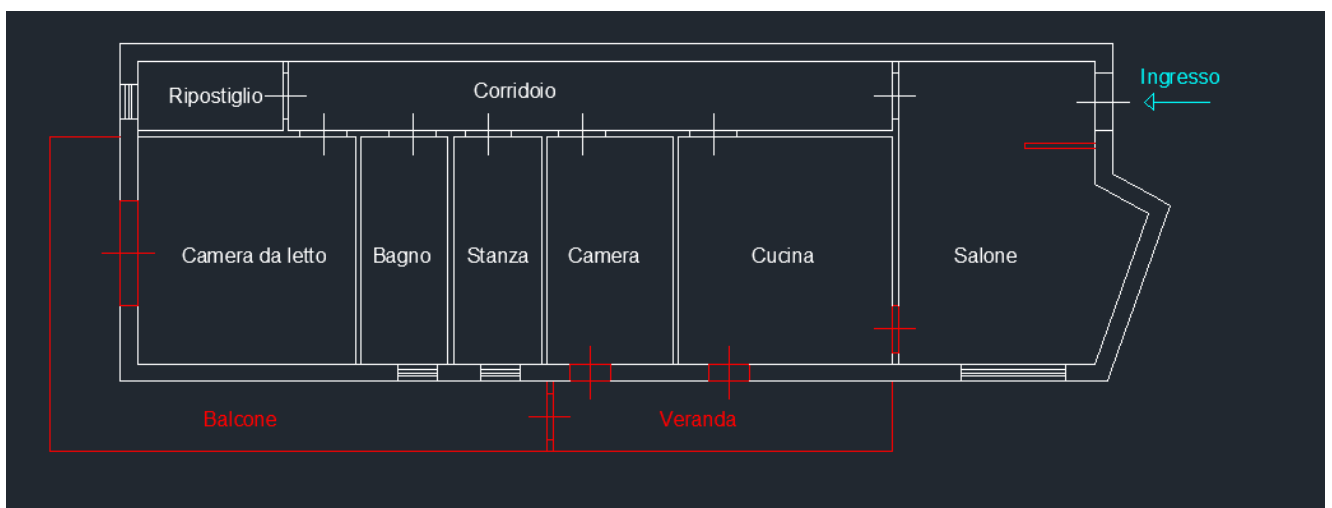


Figura 6: Planimetria allo stato di fatto (a seguito di sopralluogo)

- 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;**

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti e corrispondenti tra loro.

Il pignoramento ha colpito quote spettanti all'esecutato per la quota parte di:

- debitore esecutato: piena proprietà (1/1) in regime di separazione dei beni;

- 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;**

L'u.i. è nella piena proprietà (100%) del debitore esecutato in regime di separazione dei beni.

Si riporta in tabella quanto estratto dalla visura storica per immobile:

Tabella 2: Visura storica per immobile – debitore esecutato

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXXXXXX nata a xxxxx il xx/xx/xxxx	XXXXXXXXXXXXXX	Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA	Atto del 7/2/2013 - Pubblico ufficiale: Cannizzo Marco - Sede: Catania (CT) - Repertorio: n.52490 registrato in data - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n.11717.1/2013 - Reparto PI di Catania in atti dal 8/3/2013	

Dal certificato (che si allega) contestuale di residenza, stato civile e di stato di famiglia, richiesto al Comune di Catania, si evince che il debitore esecutato (XXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX) nata il xx/xx/xxxx a xxxxxxxx è sposata e risulta iscritta all'indirizzo: Corso Indipendenza 14 – Scala C – Catania (CT).

- 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;**

L'immobile è pervenuto all'esecutato per atto di compravendita del 7/3/2013 a rogito del Dott. Marco Cannizzo, Notaio in Catania, Rep.52490/31817, trascritto l'8/3/2013 ai nn.11717 rp. e 13987 rg. Da potere di:

- Pedicone Giovanni nato a Catania il 23/06/1932 per la quota pari a 4/6 della piena proprietà
- Pedicone Rosa nata a Catania il 4/5/1965 per la quota pari a 1/6 della piena proprietà
- Pedicone Concetta nata a Catania il 21/10/1969 per la quota pari a 1/6 della piena proprietà

Ai Sigg.ri Pedicone Giovanni, Rosa e Concetta la quota pari ad 1/6 ciascuno della piena proprietà proviene per probabile atto di successione in morte di De Caudo Carmela ma non si rilevano trascritti atti mortis causa.

Ai Sigg.ri Pedicone Giovanni e De Caudo Carmela (coniuge nata a Catania il 28/6/1936) la quota pari ad 1/2 ciascuno proviene per atto del 3/8/1970 a rogito del Dott. Ferdinando Portale, Notaio in Catania, Rep.//, trascritto il 19/8/1970 ai n.,19296 rp. e 24111 rg. Da potere di:

- Crispino Giovanni nato a Catania il 12/8/1925
- Lanzafame Antonino nato a Catania il 29/9/1927

Continuità della trascrizione non rispettata per mancanza di accettazione di eredità in morte di De Caudo Carmela, ma sanabile per l'atto di compravendita del 7/3/2013 a rogito del Dott. Cannizzo Marco, Notaio in Catania, Rep.52490/31817 ai nn.11717 rp. e 13987 rg.

Poiché la Sig.ra De Caudo è deceduta nel 1987 (dunque anteventennio), il defunto è dante causa dei danti causa dell'esecutato. In questo caso il problema non si pone poiché è presente un atto di acquisto dell'esecutato trascritto.

Le trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento risultano continue.

- 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;**

La documentazione prodotta agli atti è da ritenersi completa ed idonea.

- 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;**

Dall'ispezione ipotecaria effettuata si è evinto che sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **TRASCRIZIONE** del 8/3/2013 – Registro Particolare 11717 Registro Generale 13987
Pubblico ufficiale CANNIZZO MARCO Repertorio 52490/31817 del 7/3/2013
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

- **ISCRIZIONE** del 8/3/2013 - Registro Particolare 929 Registro Generale 13988
Pubblico ufficiale CANNIZZO MARCO Repertorio 52493/31818 del 7/3/2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

- **TRASCRIZIONE** del 28/9/2020 - Registro Particolare 23866 Registro Generale 37177
Pubblico ufficiale UFFICIO GIUDIZIARIO UNEP CORTE APPELLO DI CATANIA Repertorio 5174 del 3/9/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Con il decreto di trasferimento, le formalità pregiudizievoli da cancellare sono:

- **ISCRIZIONE** del 8/3/2013 - Registro Particolare 929 Registro Generale 13988

Pubblico ufficiale CANNIZZO MARCO Repertorio 52493/31818 del 7/3/2013

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

- **TRASCRIZIONE** del 28/9/2020 - Registro Particolare 23866 Registro Generale 37177

Pubblico ufficiale UFFICIO GIUDIZIARIO UNEP CORTE APPELLO DI CATANIA Repertorio 5174 del 3/9/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- 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;**

Si veda la risposta di cui al quesito al punto **a)** per i dati catastali dell'u.i..

In sede di sopralluogo sono state riscontrate diverse difformità rispetto a quelle emergenti dai dati catastali in atti. Si segnalano aperture di porte interne (nella zona salone), abbattimento parziale di tramezzi (porte) (all'ingresso), l'aggiunta del balcone e di un locale verandato.

Inoltre, per alcune stanze (locale cucina, camera e camera da letto), le finestre sono state convertite in porta e dunque è stato creato un accesso all'esterno con contestuale modifica del prospetto.

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

Premesso che il Certificato di Destinazione Urbanistica è un documento che ha la finalità principale di certificare, sulla base del PRG (Piano Regolatore Generale) del Comune e delle relative norme di attuazione la destinazione urbanistica relativa ad un terreno, i parametri urbanistici (indice di fabbricabilità) nonché indici e vincoli di varia natura; premesso che permette di venire a conoscenza della possibilità edificatoria di intervento su determinati terreno o aree urbane, in particolare, è indispensabile in caso di compravendite, divisioni o donazioni, perizie o stime eseguite su terreni censiti al Catasto Terreni oppure su aree urbane di pertinenza a fabbricati censite al Catasto Urbano con superficie pari o maggiore di mq. 5000.

Tutto ciò premesso essendo in presenza di immobile censito al Catasto Edilizio Urbano senza pertinenze di terreni, nonché trattandosi di immobile a destinazione residenziale posto in un contesto cittadino a destinazione prevalentemente residenziale lo scrivente afferma che non occorre produrre il Certificato di Destinazione Urbanistica.

- 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;**

Il fabbricato dove ricade l'immobile pignorato è stato edificato giusta licenza edilizia (che si allega) rilasciata in data 22/12/1967 e successive varianti del 1968 e 1969 (che si allegano).

Rispetto alla documentazione progettuale si segnalano, a seguito del sopralluogo effettuato, delle modifiche effettuate tra cui:

- diversa distribuzione interna degli ambienti.
- Apertura porte
- modifica del prospetto (creazione balcone, locale veranda e finestre convertite in porte).

Per tali modifiche si segnala che non è stata presentata alcuna richiesta autorizzativa agli enti preposti, né in fase di richiesta atti è stata fornita alcuna documentazione utile.

In sede di sopralluogo sono state riscontrate diverse difformità rispetto a quelle emergenti dal progetto allegato all'interno della licenza edilizia.

Si segnalano aperture di porte interne (nella zona salone), abbattimento parziale di tramezzi (all'ingresso), l'aggiunta del balcone e di un locale verandato.

Inoltre, per alcune stanze (locale cucina, camera e camera da letto), le finestre sono state convertite in porta e dunque è stato creato un accesso all'esterno con contestuale modifica del prospetto.

Si rappresentano in figura in calce, il progetto allegato alla licenza edilizia e tutte le modifiche, evidenziate in rosso, che sono state riscontrate in sede di sopralluogo.



Figura 7: Progetto allegato alla licenza edilizia

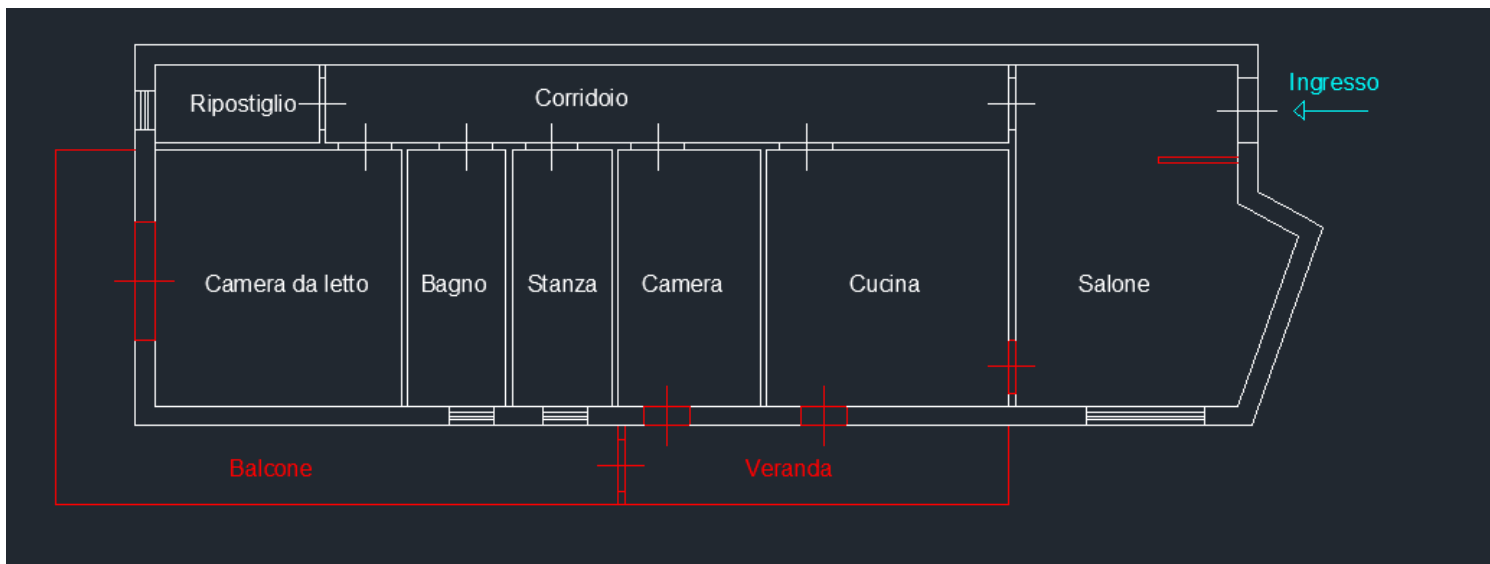


Figura 8: Planimetria allo stato di fatto (a seguito di sopralluogo)

- 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^a 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 di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

Si segnalano i seguenti abusi:

- Abuso n.1 – Diversa distribuzione interna degli ambienti (demolizione e creazione di porte): secondo quanto indicato all'art.9 della L.R. 37/1985, tali opere sono definite "opere interne" e sono soggette, contestualmente all'inizio dei lavori, a una comunicazione accompagnata da relazione asseverata e planimetria a firma di un tecnico abilitato. Il presente abuso rientra nella tipologia di "realizzazione di opere interne in assenza di comunicazione" pertanto per regolarizzare i lavori sarà necessario presentare una relazione asseverata e planimetria a firma di un tecnico abilitato e il pagamento di una sanzione amministrativa di cui all'art.10 L.N. 47/85 di circa 1.000 €.

- Abuso n.2 – Modifica del prospetto esterno: Sono state convertite delle finestre in porte ed è stato creato il balcone. Per sanare l'abuso sarà necessario fare domanda di Autorizzazione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.lgs 380/2001 e ss.mm.ii. con allegato il progetto redatto da un tecnico abilitato e l'attestazione di versamento dei diritti di segreteria, dei diritti sanitari, e il pagamento di una sanzione amministrativa di cui all'art.10 L.N. 47/85 di circa 1.000 €.
- Creazione di locale veranda: Secondo quanto indicato all'art.20 della L.R. 4/2003 e all'art.20 della L.R. 15/2006 tale opera può essere regolarizzata mediante presentazione di istanza in sanatoria accompagnata da relazione asseverata e planimetria a firma di un tecnico abilitato e il pagamento dei relativi oneri (25 €/mq) e diritti.

Inoltre sarà necessario aggiornare la planimetria catastale dell'immobile (DOCFA) e per tale attività si prevede un costo pari a 500,00 €.

Si stima in totale un valore di 5.000 €. (sanatoria abusi di cui sopra e regolarizzazione planimetria catastale).

Gli abusi non sono sanabili o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003.

- 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'immobile è abitato dall'esecutato e dal nucleo familiare, nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile dell'esecutato e del nucleo familiare, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso.

Tale informazione è anche riportata all'interno del certificato contestuale di residenza (che allego).

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;

L'u.i. è un appartamento per civile abitazione, di circa 85 m² calpestabili, ubicato nel Comune di Catania in Corso Indipendenza n.14, interno 6, scala C. In catasto al foglio 28, particella 1196, sub 8. L'u.i. è composta da vani catastali cinque e mezzo, confinante: con area sul cortile, con portineria, con androne e con corpo scala, salvi altri e più esatti confini. Da Corso Indipendenza 14 è presente l'ingresso pedonale e carrabile che portano alla scala C. Il fabbricato è composto da cinque piani fuori terra. È presente l'ascensore.

Entrando nell'appartamento, si accede subito al salone da cui dalle due porte è possibile andare in cucina oppure nel corridoio da cui è possibile accedere alle altre stanze. Sono presenti n.2 camere da letto, con accesso al balcone, n.1 bagno e due locali ripostiglio. Il pavimento è in gres porcellanato. Gli infissi sono in alluminio in doppio vetro. L'altezza dei locali è di 3 metri fatta eccezione per i locali: ingresso/salone, corridoio e bagno la cui altezza è di 2,7 m in quanto è presente il cartongesso al cui interno sono incassate le lampade a led. La casa non dispone di termosifoni ma sono presenti n.2 split a pompa di calore unicamente nel locale salone e nella cameretta. È presente la caldaia con funzione produzione di acqua calda sanitaria. L'appartamento si trova in uno stato manutentivo ottimo in quanto è stato recentemente ristrutturato. All'esterno è presente un ampio cortile in cui è possibile parcheggiare (no posti assegnati) auto e/o scooter.

Il Condominio, di cui fa parte l'appartamento, è amministrato dal Rag. Leonardi il quale mi comunica che il debitore esecutato al 31/12/2021 è in difetto (versamento quote condominiali) di € 879,34.

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 e il 20% del valore stimato;

Per quanto concerne la richiesta relativa alla determinazione del valore dei beni in oggetto sono stati adottati due metodi di stima:

1. Valutazione per capitalizzazione del reddito
2. Valutazione secondo il metodo sintetico-comparativo

Basando le indagini sulla ricerca del valore che il cespite avrebbe potuto assumere in una libera contrattazione di compravendita, valori ricavati sia facendo un riferimento ai prezzi di compravendita e locazione determinati dall'organo di monitoraggio immobiliare nazionale O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare), oltre che da un attento esame delle condizioni di stato, manutenzione, vetustà, piano, esposizione e zona. L'appartamento ha una superficie commerciale di circa 107 m².

In tabella viene riportato il calcolo della superficie commerciale, valore da utilizzare nei due metodi di stima sopra elencati.

Tabella 3: Calcolo superficie commerciale

Ambiente	m ² misurati	m ² commerciali parziali
Vani principali e accessori diretti	100	100
Balconi, terrazzi e similari <u>comunicanti</u> con i vani principali	23	6,9
Balconi, terrazzi e similari <u>non comunicanti</u> con i vani principali		
Pertinenze esclusive accessorie (cantine, soffitte o similari) <u>comunicanti</u> con i vani principali		
Pertinenze esclusive accessorie (cantine, soffitte o similari) <u>non comunicanti</u> con i vani principali		
Pertinenze di ornamento scoperte (es giardino)		
Superficie commerciale totale [m²]		106,9

1) STIMA IN BASE ALLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

La stima per capitalizzazione del reddito consente di determinare il valore dell'immobile tenendo conto della capitalizzazione del reddito netto presunto che l'immobile è in grado di produrre, in relazione al mercato immobiliare delle locazioni della zona. Il valore di mercato (in questo caso valore di capitalizzazione) si ottiene come rapporto del reddito annuo (al netto di tutte le spese necessarie per imposte, tasse, sfiti, assicurazioni, manutenzione etc.) e il saggio di capitalizzazione (r) che oscilla tra il 2% e il 6% a seconda delle caratteristiche, accennate prima, del tipo di immobile da stimare. Il saggio di capitalizzazione è inteso come il prezzo d'uso dell'unità di risparmio non in forma monetaria, come nel caso del saggio d'interesse, ma trasformato in

capitale, perché investito in beni immobili. Le spese medie annue sono state assunte in percentuale variabile tra il 10% e il 30% del reddito lordo medio annuo.

Basandosi sui valori di mercato delle locazioni nella zona e per la tipologia del cespite si suppone che il canone di locazione attuale sia di € 600,00 e venga corrisposto con 12 rate mensili anticipate.

Considerando inoltre una riduzione del 10% di tale importo dovuto a spese e tasse (e.g. manutenzione, assicurazione, imposte) e un saggio di capitalizzazione pari al 4% dedotto dalla tabella di cui riportata:

Tabella 4: Saggio di capitalizzazione

Descrizione	Valore migliore	Valore peggiore
Saggio ordinario medio (centro di grandi dimensioni 0,50%-4,5%) (centro di medie dimensioni 1,5%-5,5%) (centro di limitate dimensioni 2%-6%)	0,5	6
Centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	-0,22	0,22
Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici) a distanza pedonale	-0,28	0,28
Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali	-0,18	0,18
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	-0,8	0,8
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	-0,6	0,6
Caratteristiche di panoramicità	-0,36	0,36
Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	-0,2	0,2
Quota rispetto al piano stradale	-0,08	0,08
Dimensioni subordinarie o superordinate degli spazi coperti o scoperti	-0,06	0,06
Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza dei servizi	-0,16	0,16
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali	-0,12	0,12
Età dell'edificio	-0,1	0,1
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	-0,06	0,06
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	-0,04	0,04

Il presunto valore dell'immobile è determinato dalla seguente formula:

$$V = \frac{R-S}{r} = \frac{(12 \times Rm) - S}{r}$$

Dove:

- V = Valore di mercato
- R = Reddito lordo medio annuo presunto
- Rm = Rata mensile d'affitto
- S = Spese medie annue
- r = Tasso di capitalizzazione

Si otterrà un valore pari a **162.000 €**.

2) STIMA SINTETICO-COMPARATIVA A MQ

Il procedimento sintetico comparativo si basa sulla comparazione e perciò richiede l'acquisizione di una scala di prezzi per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima.

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento si è provveduto ad effettuare tutte le possibili ricerche di mercato, relativamente ai prezzi di compravendita di fabbricati con caratteristiche simili, tenendo conto delle qualità costruttive del fabbricato, la tipologia, la posizione centrale rispetto al centro città e la posizione rispetto alle infrastrutture viarie.

A tale scopo si sono consultate due tipi di fonti:

- **Fonti dirette:** rappresentate da dati ricavate da interviste a qualificati operatori del settore immobiliare, agenzia immobiliari.
- **Fonti indirette:** pubblicazioni diffuse da varie società e organizzazioni che operano nel mercato immobiliare come il Borsino Immobiliare.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: CATANIA

Comune: CATANIA

Fascia/zona: Periferica/S.LEONE RAPISARDI, P.ZZA RISORGIMENTO, P.ZZA E. DI UNGHERIA, CARACCIOLLO, INDIPENDENZA, XXXI MAGGIO, CIMITERO

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 16

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

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	1000	1500	L	3,4	5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	750	1100	L	2,6	3,9	L
Autorimesse	NORMALE	800	1200	L	3,2	4,8	L
Box	NORMALE	1000	1500	L	4	6	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Figura 9: Borsino Immobiliare - OMI

Avuto riguardo ai prezzi correnti praticati sul mercato immobiliare di Mascalucia per fabbricati simili per ubicazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche, grado di finitura e impianti, consistenza del cespite e relativo stato di conservazione e manutenzione, si valuta l'unità oggetto in **€ 110.000**.

Il più probabile valore dell'u.i., si ottiene come media dei due precedenti valori e risulta pari a € 136.000.

Considerando i costi per l'aggiornamento della planimetria catastale, denuncia variazione distribuzione spazi interni e sanatorie di cui al punto j), l'importo di cui sopra sarà pari a € **131.000**.

Per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si ritiene di ridurre del 15% il valore stimato (€ 131.000) ottenendo quindi un valore finale arrotondato pari a € 112.000.

- 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;**

Il bene oggetto di pignoramento è un lotto unico quindi vendibile in un'unica soluzione.

- o) 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;**

Per quanto attiene alla documentazione fotografica esterna ed interna dell'immobile pignorato si rimanda agli allegati. La planimetria catastale invece, è riportata in figura 4-5-6.

Si specifica che la planimetria catastale va aggiornata. Si consiglia di attenzionare la figura 6.

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

L'immobile è di proprietà del debitore esecutato per una quota pari a 1/1 (intera proprietà) in regime di separazione dei beni. Il pignoramento ha colpito quote spettanti il debitore esecutato.

- 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 bene risulta pignorato per intero e non in quota, pertanto non è stato necessario predisporre alcun progetto di divisione.

3. Scheda riepilogativa dell'immobile

Si riporta, in tabella, la scheda riepilogativa dell'immobile contenente le informazioni principali:

Tabella 5: Scheda riepilogativa dell'immobile

Ubicazione appartamento	Corso Indipendenza 14 - Catania (CT)
Piano	Rialzato (Interno 6 – scala C)
Foglio	28
Particella	1196
Sub	8
Categoria	A/3
Classe	5
Proprietà immobile	1/1 (in regime di separazione dei beni)
Superficie utile	85 m²
Superficie commerciale	107 m²
Conformità catastale	NO
Conformità urbanistica	NO
Valore stimato	112.000 €

Con quanto riferito ritengo di avere assolto all'incarico affidatomi e di avere operato con serietà e scrupolo professionale.

Rassegno, pertanto, la presente Consulenza d'Ufficio all'Autorità committente ringraziandola per la fiducia concessa.

Catania, 04/02/2023

L'ESPERTO STIMATORE

Ing. Andrea Randazzo

4. Allegati

Si riportano, di accompagnamento alla relazione, i seguenti allegati:

- a) Report fotografico
- b) Verbale di sopralluogo
- c) Documentazione catastale:
 - Planimetria catastale
 - Visura storica per soggetto e immobile
 - Ispezione ipotecaria per immobile
- d) Certificato contestuale di residenza, stato civile, stato di famiglia
- e) Atto di compravendita
- f) Licenza edilizia e varianti
- g) Certificato di morte Sig.ra De Caudo
- h) Mail Amministratore Rag. Leonardi
- i) Mail Avv. Drago (debitore esecutato)