

# **TRIBUNALE DI CATANIA**

## **SESTA SEZIONE CIVILE**

---

### ***Relazione Tecnica Peritale***

**Procedura Esecutiva Immobiliare – R.G. 360/2021**

**Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Maria Angela Chisari**

**CTU: Ing. Andrea Randazzo**



## Sommario

<b>1. Conferimento dell'incarico</b> .....	1
<b>2. Risposta ai quesiti nel mandato</b> .....	1
<b>3. Scheda riepilogativa dell'immobile</b> .....	20
<b>4. Allegati</b> .....	22

## 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.....	3
Figura 5: Planimetria catastale riportata meglio graficamente a seguito di rilievo .....	4
Figura 6: Difformità catastale riscontrate (evidenziate in rosso) rispetto alla planimetria catastale .....	4
Figura 7: Elaborato grafico .....	9
Figura 8: Prospetto principale .....	9
Figura 9: Elaborato grafico Concessione Edilizia n.252 - Migliore rappresentazione grafica.....	10
Figura 10: Stato di fatto a seguito di sopralluogo - in rosso le difformità.....	10
<i>Figura 11: Borsino Immobiliare - OMI</i> .....	18

## Indice delle tabelle

Tabella 1: Dati Catastali u.i. - appartamento.....	3
Tabella 2: Visura storica per immobile .....	5
Tabella 3: Calcolo superficie commerciale .....	15
Tabella 4: Saggio di capitalizzazione.....	16
Tabella 5: Scheda riepilogativa dell'immobile.....	20



## 1. Conferimento dell'incarico

Il 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 10/3/2023 è stato nominato CTU dall'III.mo Giudice Dott.ssa Maria Angela Chisari per la Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. 360/2021, con notificazione di cancelleria ai sensi del D.L. 179/2012 e nello specifico con PEC del 13/3/2023.

In data 15/3/2023 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 posto al secondo piano, ubicato in Via III Retta di Levante n.25, Belpasso (CT).

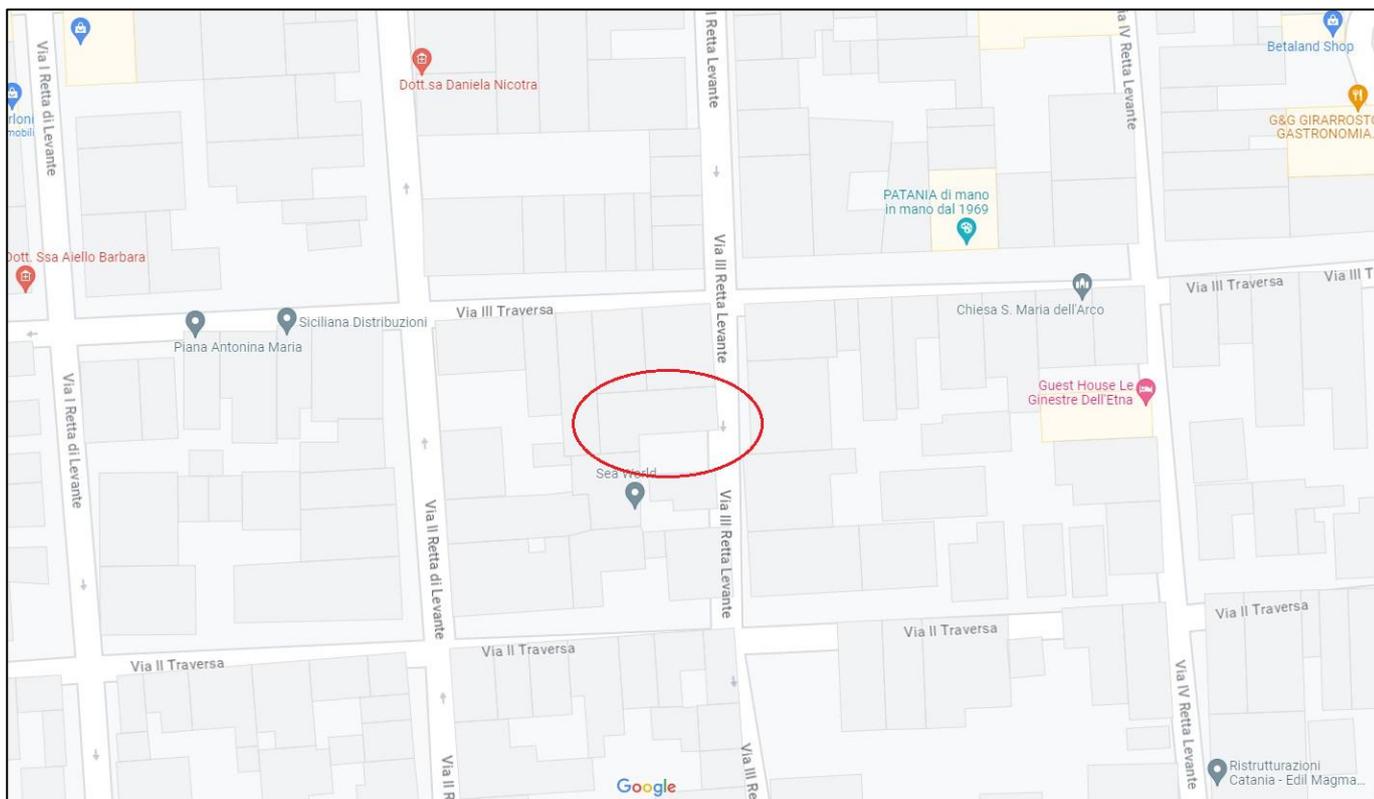


Figura 1: Estratto u.i. da Google maps





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

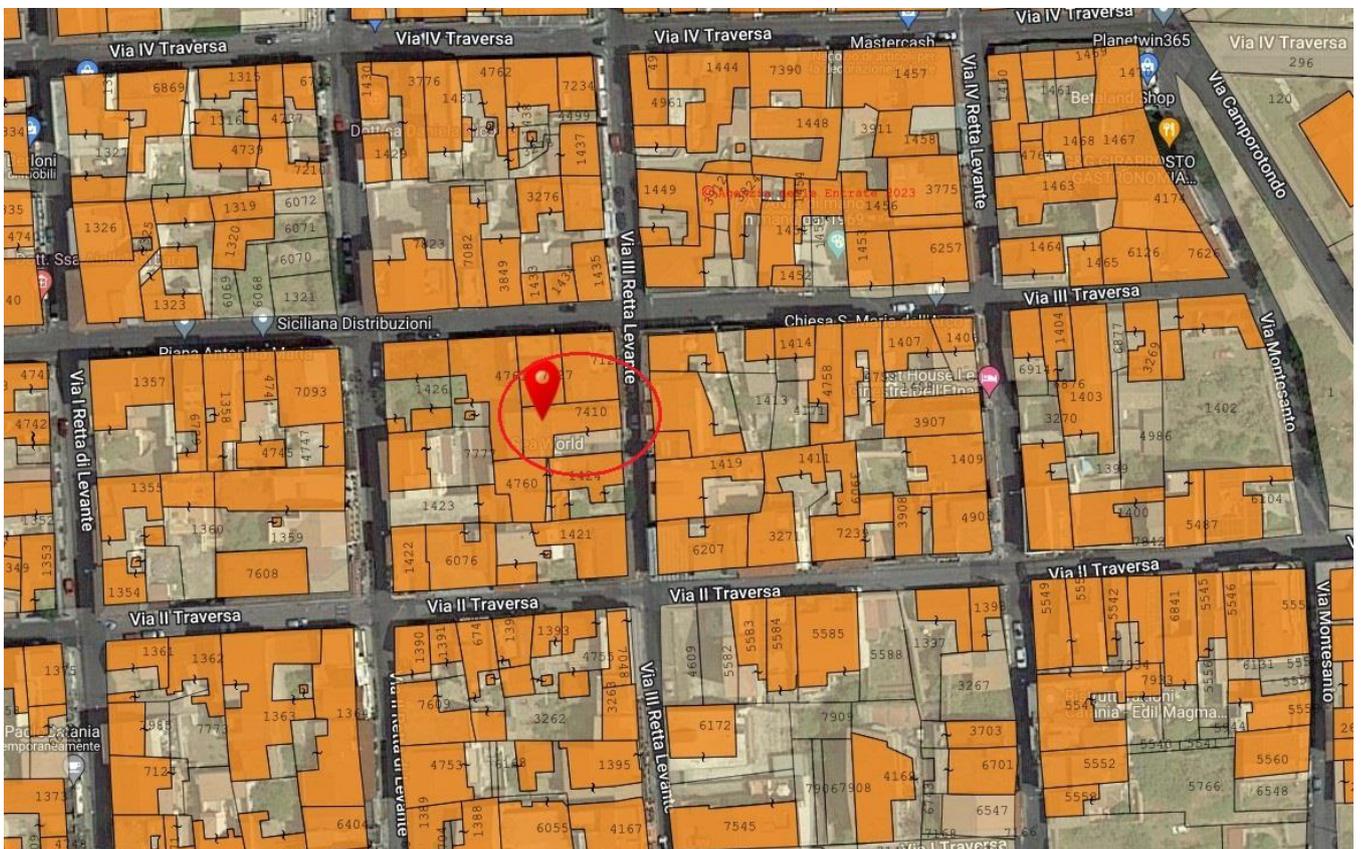


Figura 3: Estratto di mappa



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

Tabella 1: Dati Catastali u.i. - appartamento

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFO
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Indirizzo
107	7410	6	A/2	5	5,5 vani	Totale: 143 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte*: 135 m <sup>2</sup>	355,06 €	Via Terza Retta di Levante n.25 - Piano 2

\*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, sito nel Comune di Belpasso (CT), in Via Terza Retta di Levante n.25 riportato nel Catasto Fabbricati di Belpasso al Foglio 107, Particella 7410, sub 6, categoria A2, classe 5, piano 2°, metri quadri 143, vani 5,5, rendita catastale € 355,06 per edificazione avvenuta sull'area riportata al Foglio 107, particella 7410 derivante a sua volta dalla fusione della particella 3066 con la particella 7228 (già particella 7122 già particella 1425).

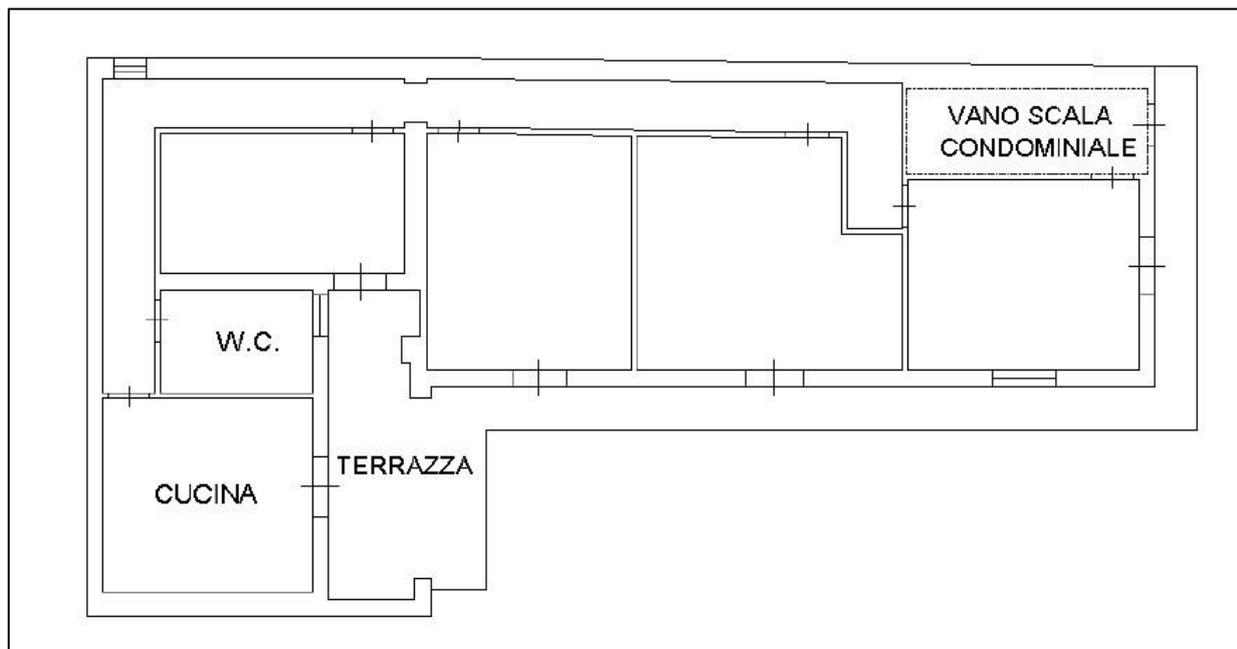


Figura 4: Planimetria Catastale u.i.

In sede di sopralluogo, rispetto alla documentazione presente agli atti (al Catasto), sono state riscontrate le seguenti difformità:

- diversa distribuzione interna degli spazi con ampliamento del locale cucina
- modifica del prospetto con installazione di una finestra
- modifica del prospetto – installazione di veranda



Si riportano, rispettivamente, a seguito di sopralluogo e rilievo metrico/grafico effettuato, la planimetria presente al Catasto e lo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo. Evidenziato in rosso, verranno riportate le difformità riscontrate:

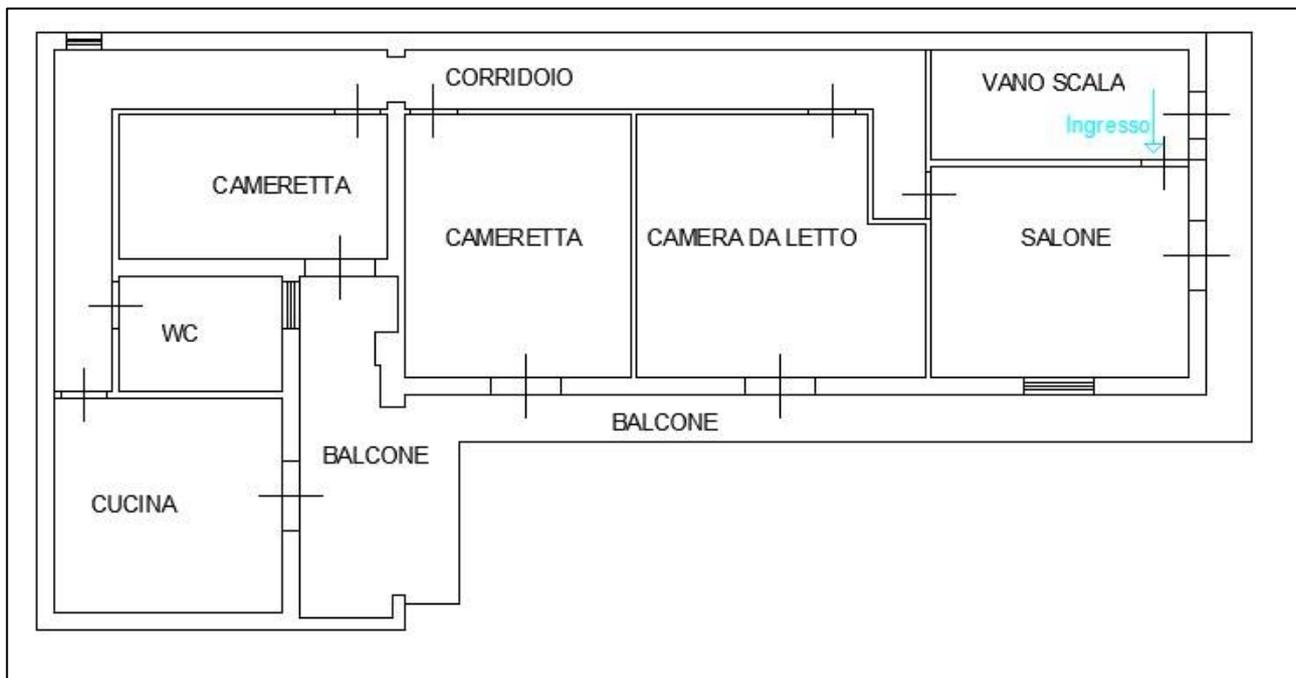


Figura 5: Planimetria catastale riportata meglio graficamente a seguito di rilievo

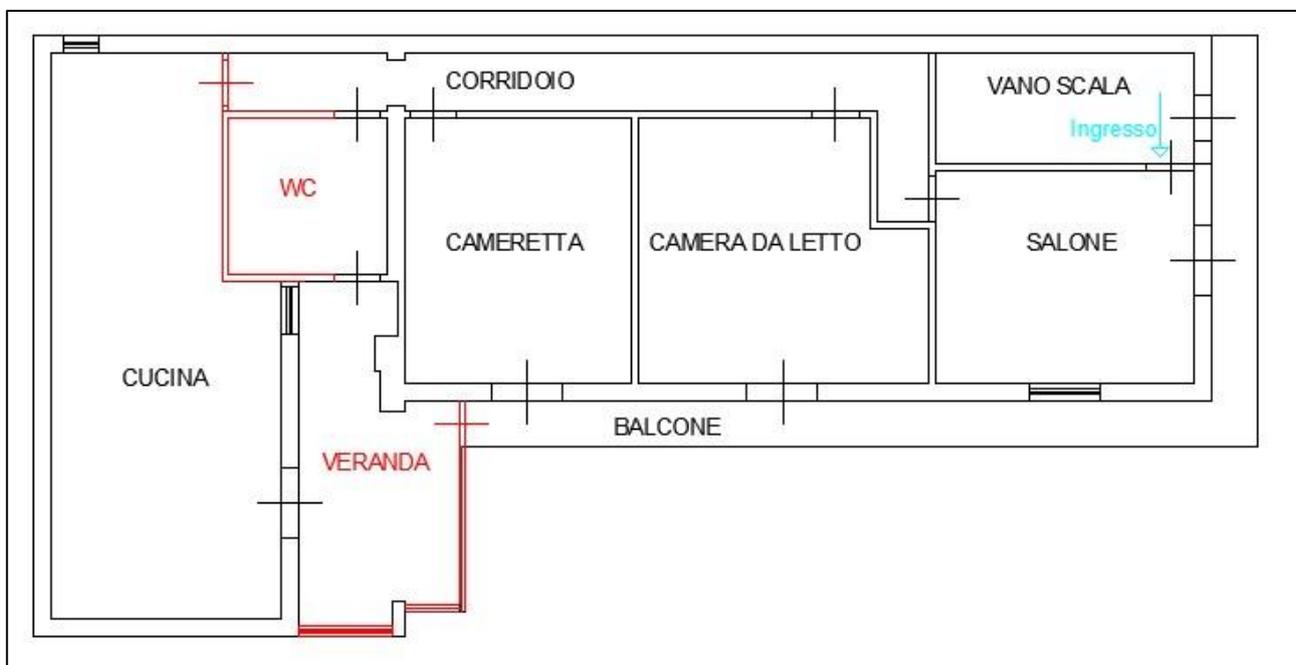


Figura 6: Difformità catastale riscontrate (evidenziate in rosso) rispetto alla planimetria catastale



- 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 l'esecutato.

- 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'immobile è nella piena proprietà (1/1) dell'esecutato, in regime di comunione legale dei beni con la moglie.

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

Tabella 2: Visura storica per immobile

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni
DATI DERIVANTI DA	<b>ATTO</b> del 14/07/2008 Pubblico ufficiale INZIRILLO GIORGIO Sede Belpasso (CT) <b>Repertorio n.:</b> 49037- <b>DONAZIONE ACCETTATA</b> Nota presentata con Modello Unico n. 32314.1/2008 Reparto PI di CATANIA in atti dal 08/08/2008	

Dal certificato contestuale di residenza, stato civile, di stato di famiglia, richiesto al Comune di Belpasso, si evince che l'esecutato è coniugato.

L'immobile, di cui in oggetto, risulta all'esecutato in piena proprietà (1/1) in regime di comunione dei beni.



- 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 in oggetto risulta di proprietà del debitore per la quota di 1/1 di piena proprietà a lui pervenuto dalla madre in virtù di **atto di donazione** accettata per Notaio Inzirillo del 14/07/2008, rep. 49037/15653, trascritto presso la Conservatoria di Catania addì 08/08/2008 ai nn.,. 49363/32314. Il donatario riceve l'immobile come bene personale. Alla madre dell'esecutato l'immobile è pervenuto per accessione, per aver edificato su suolo ricevuto per atto di donazione accettata per Notaio Aldo Musumeci del 26/07/1962, trascritto presso la Conservatoria di Catania addì 12/11/1962 ai nn. 35242/29439.

Dall'ispezione ipotecaria si è evinto che nel ventennio anteriore alla data del pignoramento sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **TRASCRIZIONE** del 8/8/2008 - Registro Particolare 32314 Registro Generale 49363  
Pubblico ufficiale Inzirillo Giorgio Repertorio 49037/15653 del 14/7/2008  
ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA
- **ISCRIZIONE** del 15/11/2018 - Registro Particolare 6223 Registro Generale 44687  
Pubblico ufficiale Tribunale di Catania Repertorio 2552 del 15/6/2016  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto Ingintivo
- **TRASCRIZIONE** del 16/6/2021 - Registro Particolare 20613 Registro Generale 27484  
Pubblico ufficiale Corte D'appello Catania – UNEP Repertorio 3908 del 25/5/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**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;**

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

- **ISCRIZIONE** del 15/11/2018 - Registro Particolare 6223 Registro Generale 44687  
Pubblico ufficiale Tribunale di Catania Repertorio 2552 del 15/6/2016  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto Ingiuntivo
  - **TRASCRIZIONE** del 16/6/2021 - Registro Particolare 20613 Registro Generale 27484  
Pubblico ufficiale Corte D'appello Catania – UNEP Repertorio 3908 del 25/5/2021  
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, rispetto alla documentazione presente agli atti (al Catasto), sono state riscontrate le seguenti difformità:

- diversa distribuzione interna degli spazi con ampliamento del locale cucina
- modifica del prospetto con installazione di una finestra
- modifica del prospetto – installazione di veranda

Tenuto conto delle difformità rilevate, lo scrivente ritiene necessario ed indispensabile l'aggiornamento della planimetria catastale mediante procedure DOCFA.



- 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. 5.000.

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 su cui ricade l'immobile pignorato è stato costruito giusta Concessione Edilizia n. 252 (Pratica 3557/1977) rilasciata dal Comune di Belpasso in data 26/5/1978.

Si riporta, in calce, l'elaborato grafico:



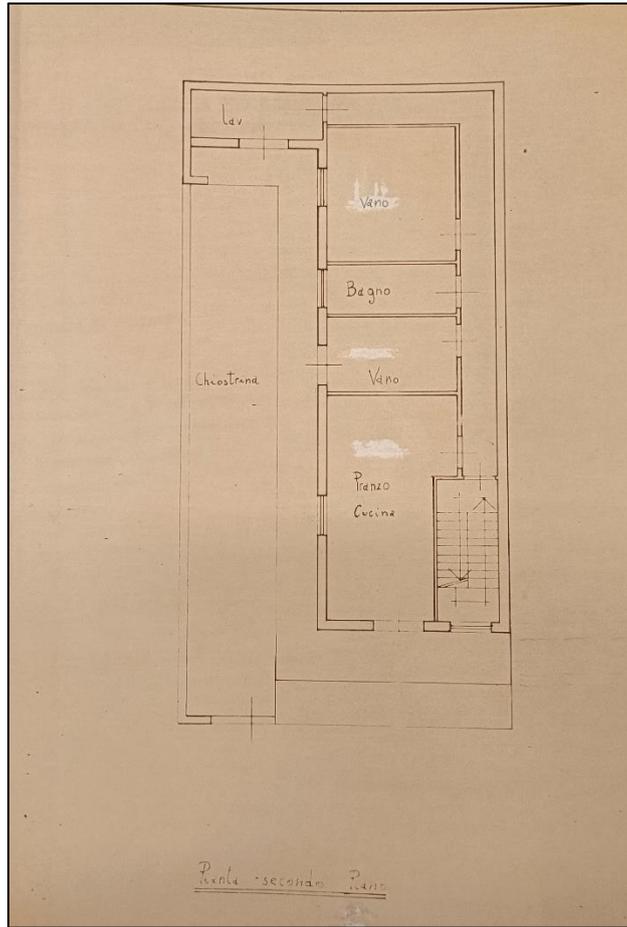


Figura 7: Elaborato grafico

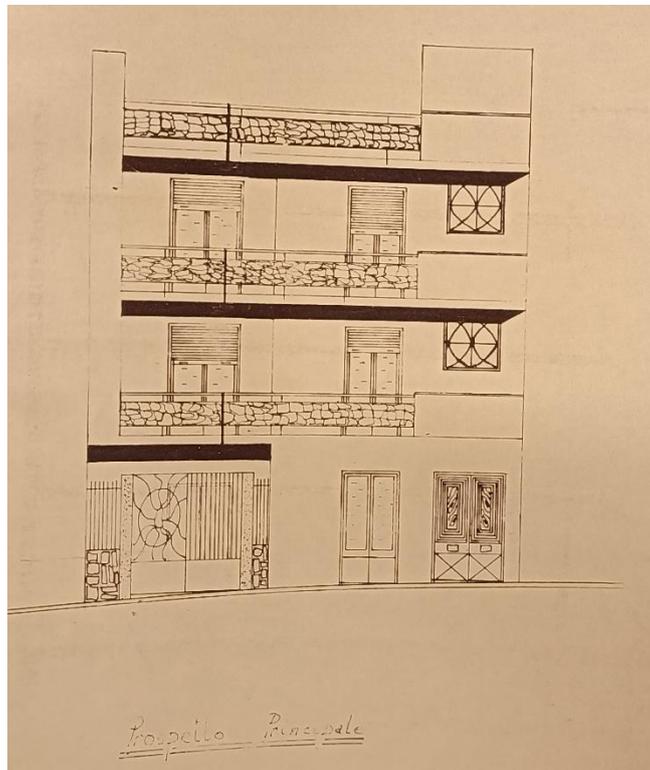


Figura 8: Prospetto principale



Si riporta meglio graficamente, in figura 9, a seguito di sopralluogo effettuato e rilievo metrico/grafico, il progetto approvato giusta concessione edilizia n.252 rilasciato dal Comune di Belpasso in data 26/5/1978:



Figura 9: Elaborato grafico Concessione Edilizia n.252 - Migliore rappresentazione grafica

Si riporta adesso la planimetria dello stato dei luoghi riscontrata in fase di sopralluogo. Evidenziate in rosso tutte le difformità riscontrate rispetto al progetto depositato al Comune e approvato con licenza edilizia n.252 rilasciato dal Comune di Belpasso in data 26/5/1978.

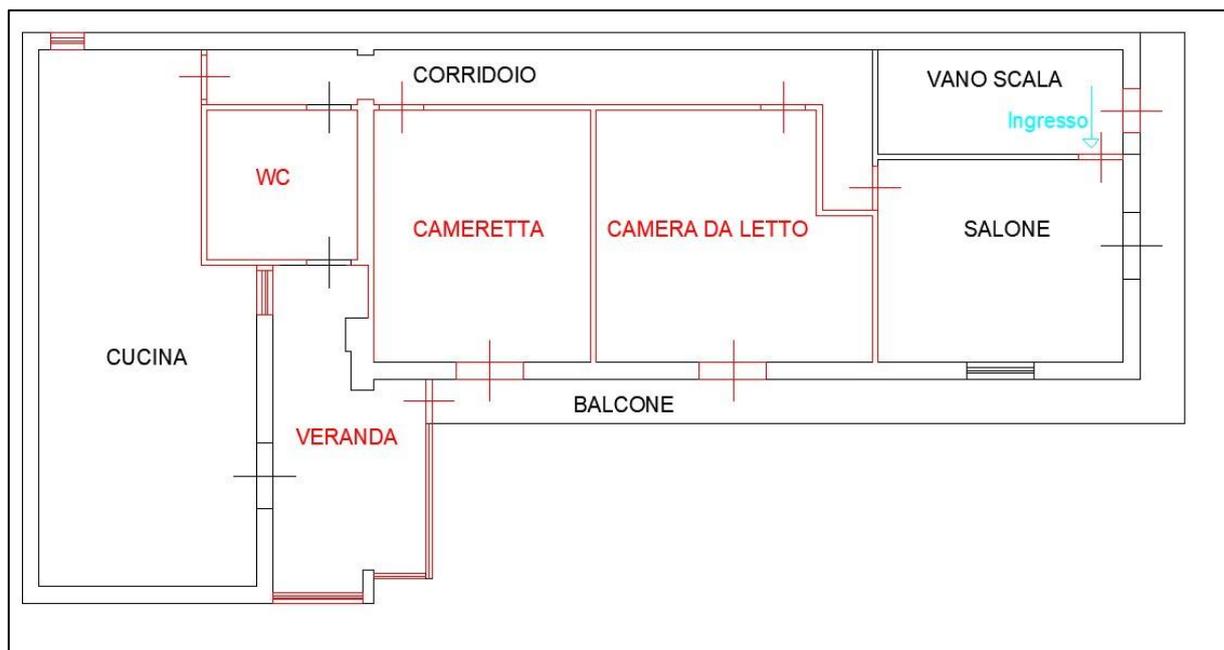


Figura 10: Stato di fatto a seguito di sopralluogo - in rosso le difformità



Rispetto alla concessione edilizia rilasciata in data 26/5/1978 si segnalano delle modifiche interne (apertura parete e porte) e modifiche dei prospetti (creazione di nuove finestre e modifiche da finestre a porte e creazione di un locale veranda in balcone).

Successivamente alla concessione edilizia n.252 rilasciata in data 26/5/1978 non sono stati presentati altri titoli abilitati e/o istanze di sanatoria/condono.

- 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;**

Si ribadisce che successivamente alla concessione edilizia del 26/5/1978 non sono stati presentati altri titoli abilitativi e/o istanze di sanatoria/condono. Gli abusi riscontrati non costituiscono pregiudizio e possono essere regolarizzati. In calce, si riporta il dettaglio e le specifiche indicazioni.

Si segnalano i seguenti abusi:

- **Abuso n.1** – Diversa distribuzione interna degli ambienti: 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.
- **Abuso n.2** – Modifica del prospetto esterno: apertura nuove finestre e modifica finestre in porte. 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.
- **Abuso n.3** - 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 – DOcumenti Catasto FAbbricati).

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

- 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<sup>a</sup> 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.**

Si vedano risposte ai punti " i) " e "j) " di cui sopra.

- l) 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;**

Si vedano risposte ai punti " i) " e "j) " di cui sopra.

- 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 sussistono formalità, vincoli e oneri.

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

Successivamente all'atto di pignoramento (notificato in data 25/5/2021 e consegnato in data 7/6/2021) e fino al 18/6/2023 non è stata registrata alcuna scrittura.



- 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 risulta essere nella piena proprietà (1/1) dell'esecutato in regime di comunione legale dei beni con la moglie.

- 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;**

Il fabbricato è composto da n.3 unità immobiliari.

Essendo il fabbricato composto da un numero di unità abitative inferiore a 8 non vi è l'obbligo di nomina di un amministratore di condominio.

Le spese di gestione/manutenzione vengono gestite in autonomia dai proprietari dei n.3 appartamenti facenti parte del fabbricato.

- 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 (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).**

L'immobile è abitato dall'esecutato, nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso. Oltre l'esecutato sono presenti la moglie e la figlia.

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



- 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 trovano, 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., di circa 105 m<sup>2</sup> calpestabili, è ubicata nel Comune di Belpasso in Via III Retta di Levante n. 25 ed è posta al secondo piano. In totale ci sono tre piani fuori terra. Entrando, dal cancello pedonale, unicamente dalle scale è possibile salire al secondo piano. Non è presente ascensore.

Entrando in casa, si accede subito nell'ampio salone da cui è possibile, a sua volta, accedere al balcone esterno che affaccia sul cortile interno e sulla via principale. I diversi locali sono collegati da un ampio corridoio. È presente un solo bagno, con affaccio sul balcone.

La caldaia ha solo funzione produzione di acqua calda sanitaria. Non sono presenti i termosifoni. La funzione di riscaldamento/raffrescamento è svolta dagli split presenti nelle camere da letto e in cucina.

Sono presenti n.2 camere da letto con affaccio sul balcone e un'ampia cucina con affaccio sul balcone.

L'appartamento è stato costruito negli anni '70. Internamente lo stato costruttivo risulta piuttosto buono.

Le altezze dei locali sono di 2,90 m. Sulla Via III Retta di Levante sono presenti diversi posti auto, non a pagamento, in cui è possibile parcheggiare i veicoli.

L'appartamento si trova in un contesto urbano ed è servito da varie attività commerciali quali bar, farmacie, supermercati.



- 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);**

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

- i. Valutazione per capitalizzazione del reddito
- ii. 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 utile di circa 105 m<sup>2</sup> e commerciale di circa 144 m<sup>2</sup>.

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 <sup>2</sup> misurati	m <sup>2</sup> commerciali parziali
Vani principali e accessori diretti, muri compresi	141	141
Balconi, terrazzi e similari <u>comunicanti</u> con i vani principali	30	3
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)		
<b>Superficie commerciale totale [m<sup>2</sup>]</b>		<b>144</b>



## i) 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, sfitti, 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 media 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 € 500,00 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 subordinate 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 **135.000 €**.

#### ii) 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 2

Provincia: CATANIA

Comune: BELPASSO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO: VIA ROMA-XVII TRAVERSA-P.ZZA DUOMO-CAVOUR

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

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	700	1050	L	2,5	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	750	L	1,7	2,5	L
Autorimesse	NORMALE	450	650	L	1,8	2,7	L
Box	NORMALE	620	930	L	2,6	3,9	L
Ville e Villini	NORMALE	850	1250	L	2,8	4,2	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

Figura 11: Borsino Immobiliare - OMI

Avuto riguardo ai prezzi correnti praticati sul mercato immobiliare di Belpasso 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 **€ 108.000**.

**j) 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;**

Il più probabile valore dell'u.i., si ottiene come media dei 2 precedenti valori e risulta pari a € 121.500.

Considerando i costi (€ 5.000) per l'aggiornamento della planimetria catastale e della presentazione della pratica edilizia (si vedano i punti "i" e "j"), l'importo di cui sopra sarà pari a **€ 116.500**.

**Per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si ritiene di ridurre del 15% il valore stimato (€ 116.500) ottenendo quindi un valore finale arrotondato pari a € 99.000.**



- k) 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.

- l) 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.

- m) 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 nella piena proprietà dell'esecutato (1/1) in regime di comunione legale dei beni con la moglie.

- n) 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 frazione 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 dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo 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'apporcionamiento 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 procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente;**

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	<b>Via III Retta di Levante n.25 - Belpasso (CT)</b>
Piano	<b>Secondo</b>
Foglio	<b>107</b>
Particella	<b>7410</b>
Sub	<b>6</b>
Categoria	<b>A/2</b>
Classe	<b>5</b>
Proprietà immobile	<b>1/1 in regime di comunione legale dei beni</b>
Superficie utile	<b>105 m<sup>2</sup></b>
Superficie commerciale	<b>144 m<sup>2</sup></b>
Conformità catastale	<b>NO</b>
Conformità urbanistica	<b>NO</b>
Valore stimato	<b>99.000 €</b>



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, 19/6/2023

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
  - Elenco subalterni
  - Elenco subalterni bis
  - Estratto di mappa
  - Ispezione ipotecaria
- d) Documentazione urbanistica:
  - Concessione edilizia
  - Certificato contestuale di residenza, stato civile, stato di famiglia

