

<b>Tribunale di Catania</b> <b>SEZIONE VI ESECUZIONE</b> <b>IMMOBILIARE</b>	
<b>Procedura n.173/2023</b> Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli	
<b>Creditore Procedente:</b> P&G SGR S.R.L. <b>Contro:</b> DEBITORE ESECUTATO	
<b>Oggetto:</b> Valutazione economica di: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Immobile adibito a civile abitazione sito in Vico Signorelli 9, 95054 Ragalna (CT), piano terra, al NCEU fg. 16, part. 186, sub. 2;</li> </ul>	
<b>Localizzazione immobili</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vico Signorelli 9, 95054 Ragalna (CT)</li> </ul>	<b>Procedura n. 173/2023</b> <b>P&amp;G SGR S.R.L.</b> (Creditore procedente) contro <b>debitore esecutato.</b>
<b>G.E.</b> Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli Sezione Esecuzioni Immobiliari	<b>C.T.U.</b> Dott. Ing. Salvatore Alessandro Di Gregorio  PEC: <a href="mailto:salvatorealessandro.digregorio@ingpec.eu">salvatorealessandro.digregorio@ingpec.eu</a> e-mail: <a href="mailto:salvoalessandrodigregorio@hotmail.it">salvoalessandrodigregorio@hotmail.it</a>
<b>File:</b> 173_Relazione_CTU  <b>Data: 16/07/2025</b>	<b>Deposito:</b> - Fascicolo Telematico, Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catania



**INDICE**

OPERAZIONI PERITALI.....	6
PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI.....	7
1. DATI IDENTIFICATIVI DEGLI IMMOBILI.....	8
1.1 DATI CATASTALI.....	8
1.2 DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE E CONFINI.....	9
2. PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI.....	10
2.1 CORRETTEZZA DATI PIGNORAMENTO.....	10
2.2 VERIFICA QUOTA PROPRIETÀ.....	11
3. ASPETTI TECNICO AMMINISTRATIVI DEGLI IMMOBILI.....	12
3.1 VERIFICA PROVENIENZA DELLE PROPRIETÀ E CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI.....	12
3.2 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	14
3.3 CONFORMITÀ DEI DATI CATASTALI.....	14
3.4 DESTINAZIONE URBANISTICA.....	14
3.5 REGOLARITÀ URBANISTICA.....	17
3.6 DISPONIBILITÀ DEI BENI.....	20
4. DESCRIZIONE IMMOBILI.....	21
4.1 DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI E DELLA ZONA.....	21
PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE IMMOBILI.....	24
5. SCOPO DELLA STIMA IMMOBILIARE.....	24
6. CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA.....	25
7. FONTI DOCUMENTALI.....	26
8. CENNI SULLA CONGIUNTURA DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	26
9. DETERMINAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA.....	27
9.1 STIMA IMMOBILI - Analisi di mercato tramite procedimento diretto e sintetico: (immobile per civile abitazione).....	27
9.2 STIMA IMMOBILI - Analisi di mercato tramite procedimento indiretto - analitico basato sul metodo della capitalizzazione dei redditi: (immobile per civile abitazione).....	33
10. FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA.....	37
11. PIANO DI VENDITA.....	38
12. RILIEVO FOTOGRAFICO.....	40
13. DIVISIBILITÀ.....	40
14. PROGETTO DI DIVISIONE.....	41
15. CONCLUSIONI.....	42
16. ALLEGATI (per il Tribunale).....	43



**INDICE DELLE TABELLE**

Tabella 1 Dati dei beni pignorati .....	8
Tabella 2 Immobili soggetti a pignoramento .....	10
Tabella 3 Consistenza commerciale.....	23
Tabella 4 Immobili in vendita.....	27
Tabella 5 Coefficienti correttivi.....	30
Tabella 6 Spese in detrazione .....	34
Tabella 7 Aggiunte e Detrazioni per la determinazione del Saggio di Capitalizzazione (Orefice).....	35
Tabella 8 Quadro del giudizio di stima finale immobile per civile abitazione .....	37
Tabella 9 Quadro del giudizio di stima finale per il bene immobile aggredito.....	42

**INDICE DELLE FIGURE**

Figura 1 Inquadramento da elaborato planimetrico catastale .....	9
Figura 2 Stralcio P.R.G.C. aggiornato del 2018 - zonizzazione 1:2000 con inquadramento zona immobile .....	15
Figura 3 Stralcio Legenda P.R.G.C. aggiornato del 2018 zonizzazione 1:2000.....	16
Figura 4 Stralcio planimetria di progetto .....	17
Figura 5 Stralcio planimetria stato di fatto .....	18
Figura 6 Valori mercato immobiliare centro storico di Ragalna (CT) (OMI 2024, II semestre) .....	28
Figura 7 Valori mercato immobiliare zona periferica del comune di Ragalna (CT).....	33



**PREMESSA**

In esito al decreto di nomina del 19/05/2025, l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli nominava consulente tecnico nel procedimento in oggetto lo scrivente Dott. Ing. Salvatore Alessandro Di Gregorio, che in data 22/05/2025 prestava giuramento di rito ricevendo il seguente mandato:

- a) **identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) **verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- c) **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;
- d) **accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e) segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- f) accerti **se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- 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;
- h) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- j) verifichi, inoltre, ai fini della domanda di sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6<sup>^</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.



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;

- 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) 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;
- 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 ed il 20 % del valore stimato;**
- 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;
- 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 I ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- 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;
- 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.

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente 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.



## OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente, nominato CTU con provvedimento del 19/05/2025, dopo accurato esame dei fascicoli di parte e accettazione dell'incarico con deposito del giuramento di rito, ha fissato le operazioni peritali di sopralluogo per giorno 14/06/2025 a partire dalle ore 10:30, notificando la comunicazione ufficiale a mezzo raccomandata A-R e PEC, rispettivamente al debitore esecutato e al legale difensore del creditore procedente. La raccomandata non è mai stata consegnata e non si è riusciti ad accedere all'immobile per opposizione della parte aggredita nella data e nell'orario comunicati ufficialmente.

Si è provveduto, dunque, a richiedere informazioni al Giudice Esecutore, sia informalmente (con semplice scambio di e-mail), che formalmente con richiesta del 20/06/2025 depositata nel fascicolo telematico della procedura. In riscontro alla suddetta richiesta, lo scrivente veniva autorizzato con disposizione del G.E. in data 24/06/2025 ad effettuare il sopralluogo con l'ausilio della forza pubblica e di un fabbro.

In data 28/06/2025, lo scrivente, preparata la documentazione per le nuove comunicazioni, si è recato al Comando dei Carabinieri di Ragalna, al fine di fissare, di concerto con gli agenti, un'ulteriore data di accesso per l'effettuazione del sopralluogo. Prima dell'invio di tale documentazione, con l'ausilio del Comandante della Stazione si è provato un ultimo tentativo bonario di contatto con il debitore, stavolta andato a buon fine. Si è, pertanto, individuata una nuova data utile per l'effettuazione del sopralluogo, senza ricorrere all'accesso forzoso. Lo stesso è stato effettuato in data 30/06/2025 a partire dalle ore 19:00. Di tale attività lo scrivente ha provveduto ad informare a mezzo PEC il legale della parte procedente.

In tale occasione, lo scrivente ha provveduto alle operazioni di sopralluogo eseguendo le seguenti attività:

- il riscontro visivo dello stato attuale dell'immobile;
- il rilievo planimetrico e le misurazioni di dettaglio;
- il rilievo fotografico dello stato attuale di fatto dei luoghi;
- l'osservazione dell'ambito urbano nel quale ricade l'immobile oggetto di stima;

Si rimanda all'allegato 1 per le attestazioni delle avvenute comunicazioni di rito.

Durante il sopralluogo si sono riportati appunti tecnici in separati fogli e alla fine dello stesso si compilava e sottoscriveva il relativo verbale di sopralluogo (allegato n. 2).



## PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

### Quesito 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;*

Con il Pignoramento Immobiliare del 21/02/2023, repertorio n. 1638 del 03/03/2023, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Catania, Servizio di Pubblicità Immobiliare, con Presentazione n. 87 del 03/04/2023, al Registro Generale con n. 15641 e al Registro Particolare con n. 11916, in favore di P&G SGR S.R.L., è stata data origine alla procedura esecutiva immobiliare n. 173/2023, per la quale è stata disposta la presente consulenza tecnica relativamente al seguente bene immobile aggredito.

- Immobile adibito a civile abitazione sito in Vico Signorelli 9, 95054 Ragalna (CT), piano terra, al NCEU fg. 16, part. 186, sub. 2;

Il bene immobile è stato sottoposto a pignoramento per l'intera quota di 1/1, corrispondente alla quota di proprietà del debitore esecutato.



**1. DATI IDENTIFICATIVI DEGLI IMMOBILI****1.1 DATI CATASTALI**

Il bene aggredito è catastalmente così definito (si veda visura catastale all'allegato 3 e sottostante Tabella 1):

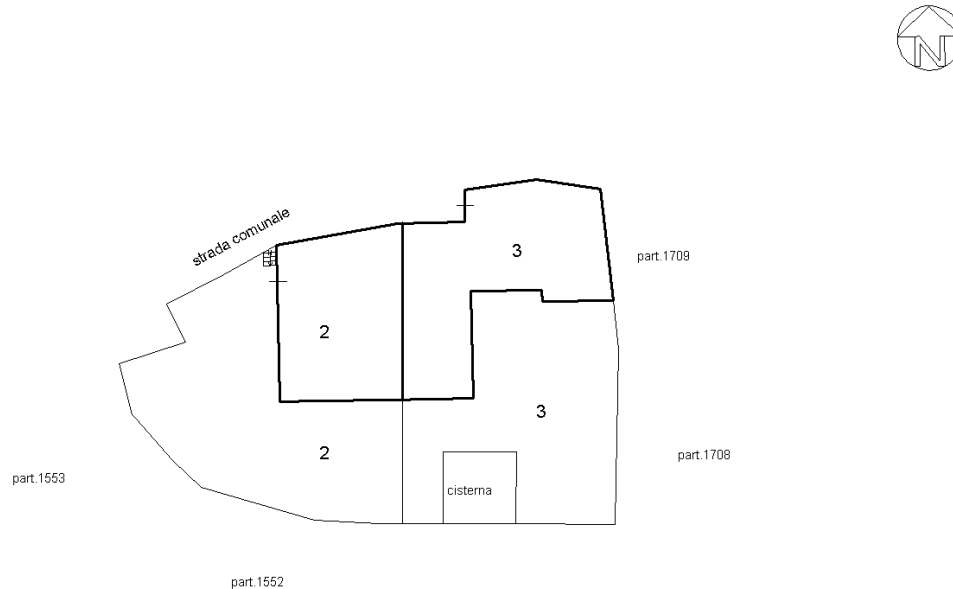
**Tabella 1 Dati dei beni pignorati**

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI
N. immobile	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza (mq)	Rendita (€)	Indirizzo
1	16	186	2	A/2	4	6 vani (122 mq complessivi, 109 mq escluse superfici scoperte)	387,34	Vico Signorelli 9, 95054 Ragalna (CT), piano terra. In visura catastale è indicato, erroneamente, il civico 1.



## 1.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E CONFINI

Il bene immobile aggredito è sito in vico Signorelli 9, Ragalna (CT). Esso, insieme alla corte annessa, confina a nord con strada comunale (Vico Signorelli), a est con proprietà di terzi (fg. 16, part. 186, sub 3), a ovest, oltre che con strada comunale (Vico Signorelli), con parte di particella 1553 e a sud con altra parte di particella 1553 e con particella 1552.



Piano Terra

**Figura 1 Inquadramento da elaborato planimetrico catastale**



**2. PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI****2.1 CORRETTEZZA DATI PIGNORAMENTO****Quesito 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 del 21/02/2023, repertorio n. 1638 del 03/03/2023, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Catania, Servizio di Pubblicità Immobiliare, con Presentazione n. 87 del 03/04/2023, al Registro Generale con n. 15641 e al Registro Particolare con n. 11916 e nella relativa nota di trascrizione corrispondono tra loro e sono corretti, ad eccezione del civico riportato, che, così come evidenziato precedentemente per la visura catastale, non è il numero "1", bensì, come ravvisato durante il sopralluogo, il numero "9".

**Tabella 2 Immobili soggetti a pignoramento**

N. immobile	Descrizione	Quota pignorata	Note
1	Immobile adibito a civile abitazione sito in Vico Signorelli 9, 95054 Ragalna (CT), piano terra, al NCEU fg. 16, part. 186, sub. 2	1/1	Il civico corretto individuato sui luoghi è il n. 9



## 2.2 VERIFICA QUOTA PROPRIETÀ

### Quesito 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;*

In base alle risultanze della certificazione notarile ipocatastale e successiva integrazione ai sensi dell'art. 567 C.P.C., a firma del notaio Dott. Niccolò Tiecco, acquisite dal sottoscritto nel fascicolo della procedura in oggetto, l'immobile aggredito al momento della trascrizione del pignoramento, risultava di proprietà del debitore esecutato per la quota di 1/1. Si rimanda pedissequamente a quanto riportato nelle certificazioni notarili. Al debitore era pervenuto in regime di comunione dei beni per atto di divisione al rogito del notaio Adele Giunta del 23/06/2022, repertorio n. 92014/19861, trascritto l'08/07/2022, al n. 25043 serie 1T. Da quanto ravvisato nelle certificazioni notarili è stato espressamente dichiarato che l'immobile risulta libero da pesi, vincoli, oneri e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie, ad eccezione del Pignoramento Immobiliare del 2023. Il civico indicato nell'atto di divisione è correttamente il "9", mentre nelle certificazioni notarili è indicato il civico "1". Si rimanda pedissequamente alle certificazioni notarili presenti nel fascicolo della procedura e all'atto di divisione riportato allegato 6.



### 3. ASPETTI TECNICO AMMINISTRATIVI DEGLI IMMOBILI

#### 3.1 VERIFICA PROVENIENZA DELLE PROPRIETÀ E CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

**Quesito 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;*

In base alle risultanze della certificazione notarile ipocatastale e successiva integrazione ai sensi dell'art. 567 C.P.C., a firma del notaio Dott. Niccolò Tiecco, acquisite dal sottoscritto nel fascicolo della procedura in oggetto, l'immobile aggredito al momento della trascrizione del pignoramento, risultava di proprietà del debitore esecutato per la quota di 1/1.

Per come indicato nelle certificazioni notarili, alle quali si rimanda, è stata verificata la continuità delle trascrizioni del ventennio antecedente alla data del pignoramento.



**Quesito 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;*

Il sottoscritto, in data 22/05/2025, dopo aver visionato gli atti contenuti nel fascicolo del procedimento esecutivo, depositava telematicamente l'accettazione dell'incarico e il giuramento di rito sottoscritti. Ritenuto che ai sensi dell'ex art. 567 comma 2 del Codice civile, la documentazione era da ritenersi completa, si è proceduto all'istruzione della perizia.



### 3.2 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

#### Quesito f):

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

Da quanto ravvisato nelle certificazioni notarili, il Notaio ha espressamente dichiarato che l'immobile risulta libero da pesi, vincoli, oneri e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie, ad eccezione del Pignoramento Immobiliare del 2023.

### 3.3 CONFORMITÀ DEI DATI CATASTALI

#### Quesito 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;*

Per quanto riguarda l'accertamento catastale, reperita tutta la documentazione, quale visura storica catastale, planimetria catastale, elaborato planimetrico ed estratto di mappa, (allegato 3), si è provveduto alla verifica della regolarità catastale ed al riscontro diretto con i luoghi per l'immobile aggredito, per il quale, da un confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale non sono state riscontrate particolari difformità che possono influire sull'eventuale vendita. Si è riscontrata la presenza, comunque precaria e modificabile, di mobilio più riconducibile ad un utilizzo come "vano stanza da letto", di una porzione di disimpegno. Sempre in tale zona, risulta una lieve variazione nelle dimensioni del varco di collegamento del disimpegno (oggi è presente una porta interna incernierata). Secondo la planimetria di progetto, (si veda successivo paragrafo 3.5) nella zona disimpegno dovevano essere realizzati dei tramezzi, al fine di ricavare un altro vano (vano studio). I tramezzi allo stato dei luoghi, conformemente alla planimetria catastale, non sono stati realizzati, ma nella stessa area, pur senza tramezzi, vi è un arredamento con comune destinazione a vano letto.

Bisognerebbe fare una pratica edilizia per lavori interni relativamente alla variazione della planimetria progettuale con l'annullamento dei tramezzi originariamente previsti tra disimpegno e vano studio. In tal caso la planimetria catastale non abbisognerebbe di aggiornamenti. Se si realizzassero, invece, i tramezzi previsti da progetto, gli stessi dovranno essere rappresentati anche in una planimetria catastale aggiornata.

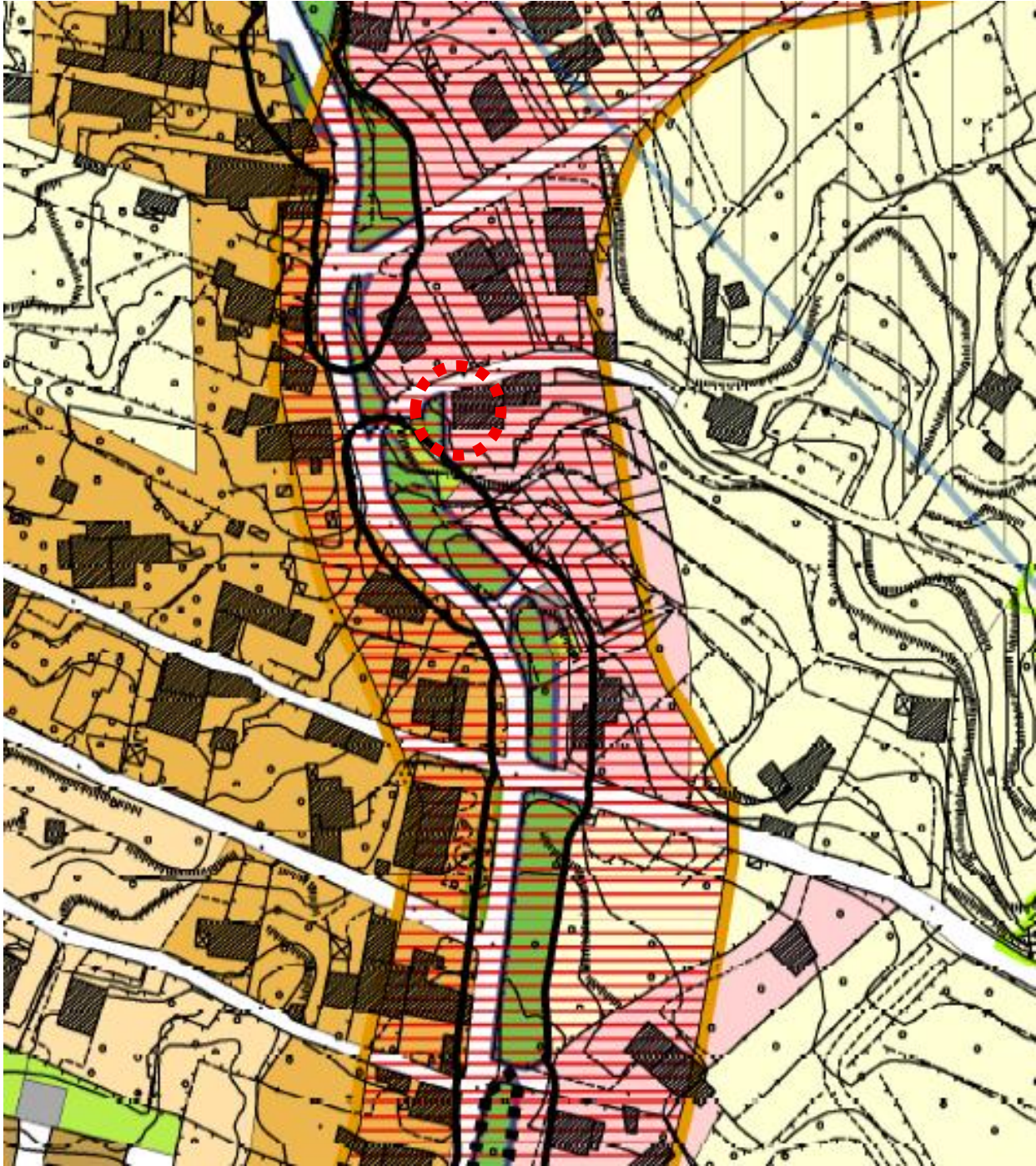
### 3.4 DESTINAZIONE URBANISTICA

#### Quesito h):

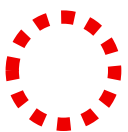
*indichi, previa acquisizione o aggiornamento del **certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*

L'immobile da P.R.G.C. aggiornato del 2018 ricade in zona CRB tessuti edificati saturi ricadenti in area di rischio livello R4 dal PAI Sicilia (Piano d'Assetto Idrogeologico Sicilia D.P.R.S. del 5 giugno 2014 n. 169) e in zona di vincolo boschivo. Dal precedente P.R.G.C. del 1983 ricadeva in zona "C".

















**Figura 2 Stralcio P.R.G.C. aggiornato del 2018 - zonizzazione 1:2000 con inquadramento zona immobile**



**Inquadramento immobile**



**SISTEMA DELLA RESIDENZA**

	Zona Asr - Ambiti con valenza di tessuti urbani storici della residenza contadina e della villeggiatura
	Zona Asm - Edifici di culto e alti luoghi significativi di valenza monumentale
	Zona Asp - Edifici isolati di interesse etnoantropologico (edifici produttivi, masserie, ville e altre residenze agricole)
	Zona B1 - Tessuti di completamento del previgente PRG
	Zona B2 - Tessuti di completamento di recente formazione
	Zona Cs - Tessuti edificati saturi
	Zona CRB - Tessuti edificati saturi ricadenti in area R4 del PAI Sicilia e in zone di vincolo boschivo
	Zona Cns - Tessuti edificati non saturi - Ambiti di Densificazione Perequata (ADP)
	Zona C_Erp - Edilizia residenziale pubblica, convenzionata e agevolata in Dorsale Verde
	ZCV - Zona di concentrazione volumetrica in Dorsale Verde
	Piani di Lottizzazione parzialmente attuati o in itinere (da PRG previgente)
	Ambito di Perequazione a vocazione turistico - ricettiva in Dorsale Verde

**INFRASTRUTTURA VERDE E TUTELA AMBIENTALE**

	Zona F3 - Verde pubblico attrezzato in Dorsale Verde
	Zona F3 - Verde pubblico attrezzato in Dorsale Verde all'interno delle Centralità di Piazza Cisterna e Piazza S. Barbara
	Zona F6 - Piazze e spazi pubblici in Dorsale Verde
	Zona F6 - Piazze e spazi pubblici in Dorsale Verde all'interno delle Centralità di Piazza Cisterna e Piazza S. Barbara
	Zona F8 - Parchi suburbani
	Vincolo di inedificabilità assoluta sulle acque pubbliche (art. 96 lett. f, R.D. 25 luglio 1904, n. 523)
	Zona E1 - Agricola produttiva
	Zona E2 - Ambiti dell'agricoltura urbana
	Zona E3 - Agricola di tutela ambientale
	Zona E4 - Agricola di pertinenza del Villaggio S. Francesco
	Boschi naturali (art. 4 L.R. 6 aprile 1996, n. 16 e s.m.i.) (Carta dei Boschi del PRG)
	Fasce di rispetto dei boschi (art. 10 L.R. 6 aprile 1996, n. 16 e s.m.i.)
	Boschi naturali (art. 4 L.R. 6 aprile 1996, n. 16 e s.m.i.) ricadenti all'interno di altre previsioni di PRG
	Radura (art. 2 c. 6 D.Lgs. 18 maggio 2001, n. 227)
	Boschi naturali (art. 2 D.Lgs. 18 maggio 2001, n. 227)
	Vincolo Paesaggistico (D.P.R.S. n. 29 del 10 dicembre 1975)
	Siti di Interesse Comunitario (SIC) / Monte Arso (ITA070024), Pineta di Adrano e Biancavilla (ITA070012), Fascia Altomontana dell'Etna (ITA070009)
	Fasce di rispetto fiumi e valloni (D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42, art.142 lett. c)
	Zone del Parco dell'Etna (D.P.R.S. 29 17 marzo 1987)
	Aree a Rischio Livello R3 da Piano d'Assetto Idrogeologico (D.P.R.S. del 5 giugno 2014, n. 189)
	Aree a Rischio Livello R4 da Piano d'Assetto Idrogeologico (D.P.R.S. del 5 giugno 2014, n. 189)

Figura 3 Stralcio Legenda P.R.G.C. aggiornato del 2018 zonizzazione 1:2000



### 3.5 REGOLARITÀ URBANISTICA

#### Quesito i):

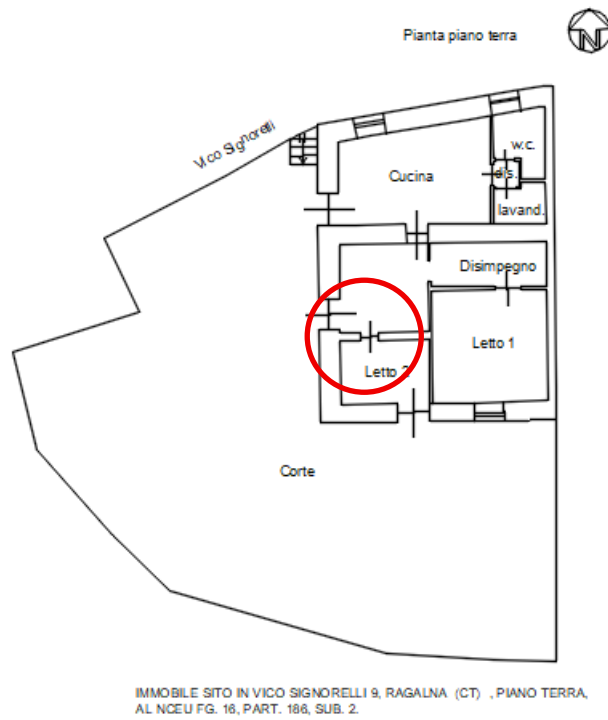
*accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, 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 bene immobile aggredito risultava parte di un intero fabbricato che è stato regolarizzato urbanisticamente tramite il rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 4 del 23/01/2013. Successivamente sono stati autorizzati dei lavori di manutenzione straordinaria e frazionamento con Autorizzazione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ragalna n. 2 del 27/01/2015, dai quali è derivata l'unità immobiliare di interesse. Tra i grafici progettuali del progetto autorizzato per i lavori di frazionamento e manutenzione straordinaria e lo stato dei luoghi si è riscontrata l'assenza di tramezzi, che avrebbero permesso di ricavare un vano in più (vano studio) a discapito di una porzione di disimpegno. Oggi il vano sarebbe utilizzato, secondo quanto dedotto dall'arredo presente, come vano letto, ma, comunque, non vi è una netta separazione, tramite pareti, del disimpegno originario. Sempre in tale zona, risulta una lieve variazione nelle dimensioni del varco di collegamento del disimpegno (oggi è presente una porta interna incernierata). La porta interna di collegamento tra il disimpegno e il vano letto denominato dallo scrivente "vano letto 2", (si veda planimetria ridisegnata all'allegato 5), risulta attualmente in posizione differente rispetto quanto presente nei disegni di progetto, per via dei tramezzi originariamente previsti e non realizzati. Se questi non si volessero effettivamente realizzare, contrariamente a quanto previsto da progetto, si dovrà segnalare la modifica interna con una relativa pratica edilizia all'Ufficio Tecnico Comunale.



**Figura 4 Stralcio planimetria di progetto**





**Figura 5 Stralcio planimetria stato di fatto**



**Quesito i):**

verifichi, inoltre, ai fini della domanda di sanatoria 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.

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 riporta pedissequamente quanto indicato in risposta al quesito i:

“Il bene immobile aggredito risultava parte di un intero fabbricato che è stato regolarizzato urbanisticamente tramite il rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 4 del 23/01/2013. Successivamente sono stati autorizzati dei lavori di manutenzione straordinaria e frazionamento con Autorizzazione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ragalna n. 2 del 27/01/2015, dai quali è derivata l'unità immobiliare di interesse. Tra i grafici progettuali del progetto autorizzato per i lavori di frazionamento e manutenzione straordinaria e lo stato dei luoghi si è riscontrata l'assenza di tramezzi, che avrebbero permesso di ricavare un vano in più (vano studio) a discapito di una porzione di disimpegno. Oggi il vano sarebbe utilizzato, secondo quanto dedotto dall'arredo presente, come vano letto, ma, comunque, non vi è una netta separazione, tramite pareti, del disimpegno originario. Sempre in tale zona, risulta una lieve variazione nelle dimensioni del varco di collegamento del disimpegno (oggi è presente una porta interna incernierata). La porta interna di collegamento tra il disimpegno e il vano letto denominato dallo scrivente “vano letto 2”, (si veda planimetria ridisegnata all'allegato 5), risulta attualmente in posizione differente rispetto quanto presente nei disegni di progetto, per via dei tramezzi originariamente previsti e non realizzati. Se questi non si volessero effettivamente realizzare, contrariamente a quanto previsto da progetto, si dovrà segnalare la modifica interna con una relativa pratica edilizia all'Ufficio Tecnico Comunale.”



### 3.6 DISPONIBILITÀ DEI BENI

#### **Quesito 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).***

Al momento dell'accesso ai luoghi da parte del CTU, si è riscontrata la presenza del debitore in compagnia dei familiari con i quali abita l'immobile che, per come dichiarato, costituisce abitazione principale per il debitore stesso e il proprio nucleo familiare.

L'atto di proprietà dell'immobile è stato reperito dallo scrivente e riportato all'allegato n. 6 della presente relazione.



## 4. DESCRIZIONE IMMOBILI

### 4.1 DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI E DELLA ZONA

#### Quesito I):

*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'immobile oggetto della presente perizia è sito a Ragalna, in vico Signorelli n. 9.

L'immobile, ubicato al piano terra, con annessa corte, confina a nord con strada comunale (Vico Signorelli), a est con proprietà di terzi (fg. 16, part. 186, sub 3), a ovest, oltre che con strada comunale (Vico Signorelli), con particella 1553, a sud con parte di particella 1553 e con particella 1552.

Dalla zona dell'immobile si arriva in circa trenta minuti al centro abitato di Catania, e in circa venti alle zone industriale di Piano Tavola e commerciale di Misterbianco e ai paesi limitrofi. La viabilità attorno è garantita da strade asfaltate. In pochi minuti si può giungere al centro di Ragalna.

Nell'immobile, oltre tutta la corte pertinenziale esterna, vi sono i seguenti vani: una cucina (22 mq ca.), servizio igienico (4 mq ca.), lavanderia (3 mq ca.), disimpegni di 1 mq ca. e 20 mq ca., (ivi compresa la zona utilizzata come vano letto) e n. 2 vani letto rispettivamente di 19 e 8 mq ca. Per come specificato nei precedenti paragrafi l'immobile aggredito risultava parte di un intero fabbricato che è stato regolarizzato urbanisticamente tramite il rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 4 del 23/01/2013. Successivamente sono stati autorizzati dei lavori di manutenzione straordinaria e frazionamento con Autorizzazione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ragalna n. 2 del 27/01/2015, dai quali è derivata l'unità immobiliare di interesse.

L'immobile è stato realizzato con struttura in muratura portante formata da conci in pietra lavica e copertura a falda con struttura lignea e manto finale in tegole. Sia internamente che esternamente l'immobile è in buono stato di conservazione poiché recentemente ristrutturato, a parte qualche segno di umidità nel soffitto nella zona dei servizi.

Gli impianti idrici ed elettrici risultano funzionanti. L'impianto di riscaldamento è garantito da una stufa a pellet collegata a dei radiatori a parete per il riscaldamento degli ambienti. Il raffrescamento può avvenire per mezzo di split a muro con motore esterno. È presente anche un impianto fotovoltaico.

Esternamente all'immobile è presente una corte con terrazzamenti, in parte pavimentata e in parte lasciata a terreno.

Per la determinazione della superficie lorda ci si è avvalsi dei coefficienti di ragguaglio o percentuali per computare le misure, indicati nel D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo ed in particolare all'allegato C "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità



immobiliari a destinazione ordinaria”, cui fa riferimento l’Osservatorio Immobiliare, nonché come specificato nella norma “UNI 10750” dello stesso anno.

La superficie commerciale è stata pertanto determinata con un arrotondamento al metro quadrato comprendendo:

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato. **Criteria per i gruppi "R" e "P"**

**1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale e' data dalla somma:**

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c) 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 di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze e' computata nella misura del 10 per cento;

**d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.** Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie e' da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 e' computata nella misura del 50 per cento.
3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.



Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificati, si riportano le dimensioni calcolate attraverso le misurazioni dirette in loco (Tabella 3).

**Tabella 3 Consistenza commerciale**

Tipologia	Destinazione	Superficie (mq)	Coefficiente di ragguglio (in base alle percentuali del D.P.R. 138/1998)	Superficie commerciale (mq)	Esposizione	Stato immobili (manutenzioni e finiture interne ed esterne)
Piano terra	Unità immobiliare (sub. 2)	109,00	1	109,00	nord-sud-ovest	buono
Esterno	Corte pertinenziale	226,00	computata nella misura del 10% fino alla superficie di vani accessori e principali, e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.	13,24	-	buono
<b>TOTALE</b>				<b>122,00</b>		

La superficie commerciale è stata desunta da misure rilevate sommariamente. Possono esserci anche variazioni dell'ordine di qualche metro quadro. La stima è da intendersi effettuata comunque a corpo e non al metro quadro e tiene conto dello stato dei luoghi, delle attuali condizioni manutentive dell'immobile e dei coefficienti OMI della zona.



## PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE IMMOBILI

### 5. SCOPO DELLA STIMA IMMOBILIARE

#### **Quesito 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 ed il 20 % del valore stimato;***

Lo scopo della presente attività estimativa è quello di stimare il più probabile valore di mercato degli immobili. Tale stima viene effettuata a partire dalle seguenti ipotesi:

- Il bene oggetto di valutazione si presenta come bene unitario sotto l'aspetto della funzionalità;
- Il valore stimato del bene assume significato se lo stesso è scambiato nello stesso periodo nella quale è stato fatto il sopralluogo e la conseguente relazione peritale con stima del bene;
- La valutazione dell'immobile è da considerarsi a corpo, poiché si tratta di rilievi e calcoli sommari che fanno esplicito riferimento alle dimensioni riportate nelle copie delle planimetrie catastali e dei disegni di progetto, solo in parte verificate in loco. Eventuali variazioni nel calcolo della superficie non modificano pertanto la valutazione del bene.



## 6. CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA

L'elaborazione della stima ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimative applicabili, al fine di poter esprimere un giudizio di stima affidabile e il più vicino possibile al valore congruo, cioè al più probabile valore di mercato. Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare bisogna premettere che si tratta di determinare il valore congruo degli immobili, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di essere il punto di incontro tra domanda e offerta. Gli aspetti economici sotto i quali può essere inquadrato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia viene effettuata. Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato" da determinarsi alla data attuale.

La dottrina estimativa indica per la determinazione di detto valore due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione: il secondo diretto e sintetico, il secondo indiretto analitico. Il procedimento diretto e sintetico può trovare concreta attuazione secondo diversi procedimenti estimativi, fra i quali appare logico privilegiare per il caso in esame, quello del "confronto" con i prezzi unitari di beni analoghi od assimilabili. Per quanto riguarda i procedimenti indiretti analitici, il più noto è quello per "capitalizzazione dei redditi".

Sinteticamente, esso si articola nella capitalizzazione iniziale, al saggio di fruttuosità indicato dal mercato, dei redditi ordinari futuri che si prevede possano essere ricavati dal bene oggetto di stima in un libero mercato. Le analisi di mercato, pertanto, sono state indirizzate verso tutte quelle fonti informative capaci di fornire elementi utili alla formazione di tale scala, quali ad esempio dati storici riguardanti valutazioni o alienazioni effettuate in questa zona per immobili simili, offerte di vendita desunte da pubblicazioni specializzate (pubblicazioni internet), listini di mercato ecc. I dati economici ricavati da queste diverse fonti sono stati poi opportunamente omogeneizzati, attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi su ciascun dato elementare, al fine di adeguarli alle caratteristiche generali dell'immobile oggetto della stima.

Il processo di ponderazione dei prezzi viene eseguito mediante coefficienti il cui valore può essere:

- minore di uno nel caso le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima siano inferiori al bene di riferimento
- maggiore di uno nel caso in cui il manufatto da stimare presenti caratteristiche superiori al bene di riferimento

L'effetto combinato di più coefficienti dà luogo al coefficiente di ponderazione sintetico ( $K_{glob}$ ). Le caratteristiche che sono oggetto di ponderazione riguardano le caratteristiche posizionali estrinseche che considerano la localizzazione dell'immobile, le caratteristiche posizionali intrinseche che considerano la panoramicità e vista di cui beneficiano gli immobili ed infine le caratteristiche intrinseche, che considerano la tipologia, lo stato manutentivo, le pertinenze ecc. I risultati di queste operazioni, sono stati infine confrontati e opportunamente mediati.



## 7. FONTI DOCUMENTALI

Per l'elaborazione di questa stima, il sottoscritto ha reperito le informazioni necessarie come segue:

- stato manutentivo delle proprietà;
- informazioni relative a, superfici degli immobili, titoli di proprietà, riferimenti catastali, informazioni urbanistiche, caratteristiche degli ipotetici usi;
- prezzi richiesti per immobili in vendita: broker immobiliari, tecnici liberi professionisti, inserzioni pubblicitarie sul web.
- andamento del mercato immobiliare, indici di capitalizzazione e di correzione dei valori: broker immobiliari, Agenzia del Territorio, Nomisma.

## 8. CENNI SULLA CONGIUNTURA DEL MERCATO IMMOBILIARE

Le turbolenze finanziarie e il rallentamento economico registrato negli ultimi anni hanno avuto un impatto negativo sul settore degli immobili riducendone, a causa delle banche che non erogano i mutui, la domanda generale. Inoltre, i venditori non concedono sconti significativi per incentivare la chiusura delle trattative e di conseguenza il numero di transazioni è in brusco calo mentre i tempi di vendita, sono in notevole aumento, andando spesso oltre l'anno. Parallelamente alla situazione delle compravendite, anche i contratti di locazione recentemente stipulati registrano contrazioni significative rispetto ai valori di qualche anno fa.

In sostanza, la situazione attuale in Italia per gli immobili è sintetizzabile nei seguenti punti:

- gli immobili civili e commerciali disponibili sul mercato e non utilizzati sono in aumento;
- la domanda è in calo, sia per la crisi economica sia per il problema finanziario delle banche restie ad erogare crediti;
- i venditori spesso non accettano sconti significativi per chiudere le trattative, per cui i tempi di compravendita si allungano;
- nei casi in cui gli immobili devono essere necessariamente liquidati in breve tempo si registrano sconti significativi anche superiori al 50% del prezzo.

La presente perizia ha necessariamente tenuto conto di tali situazioni, che inevitabilmente hanno inciso in modo negativo sul giudizio di stima di seguito riportato.



**9. DETERMINAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA**

Nel seguente paragrafo verrà stimato l'immobile, a partire da un procedimento diretto e sintetico basato sul metodo del confronto.

Successivamente si procederà alla stima dell'immobile con un procedimento indiretto - analitico basato sulla capitalizzazione dei redditi.

**9.1 STIMA IMMOBILI - Analisi di mercato tramite procedimento diretto e sintetico: (immobile per civile abitazione)**Offerte di vendita

Si rilevano diverse inserzioni di vendita tra vari siti di agenzie immobiliari e annunci presso bacheche di locali pubblici. Tali inserzioni per essere quanto più significative possibili sono state considerate in prossimità della zona, dove è ubicato l'immobile oggetto di stima (Tabella 4).

**Tabella 4 Immobili in vendita**

<b>IMMOBILI IN VENDITA COMPARABILI</b>						
<b>N. immobile</b>	<b>Tipologia</b>	<b>Localizzazione</b>	<b>Stato manutentivo</b>	<b>Prezzo d'offerta (€)</b>	<b>Superficie (mq)</b>	<b>Prezzo unitario (€/mq)</b>
1	Appartamento	via Leonardi, Ragalna	Buono	162.000,00	175	925,71
2	Appartamento	vico Moschetto, Ragalna	Buono	185.000,00	120	1.541,67
3	Appartamento	via Delle Robinie, Ragalna	Buono	105.000,00	90	1.166,67
4	Appartamento	via Dott. Giuffrida, Ragalna	Buono	115.000,00	122	942,62
5	Appartamento	vico Navarria, Ragalna	Ottimale	115.000,00	66	1.742,42
6	Appartamento	via Dott. Giuffrida, Ragalna	Ottimale	220.000,00	110	2.000,00
<b>Valore unitario medio</b>						1.386,52
<b>Valore finale raggugliato con alea di contrattazione (16%)</b>						1.164,67

Il valore delle inserzioni verrà raggugliato con l'alea di contrattazione, ovvero il divario tra prezzo di offerta e valore finale di vendita. Tale divario è calcolato in percentuale per le grandi città italiane, da appositi studi statistici NOMISMA.

Nel caso specifico per abitazioni usate di tipologia simile all'immobile di riferimento, si può considerare un'alea di contrattazione pari al 16%, realistica per la zona in esame.



Banca data delle quotazioni immobiliari

Dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI), è possibile visualizzare dei valori di mercato per il secondo semestre dell'anno solare 2024. Tali valori pubblicati dall'OMI dell'Agenzia del Territorio sono riportati in Figura 6

**Figura 6 Valori mercato immobiliare centro storico di Ragalna (CT) (OMI 2024, II semestre)**

Valori OMI 2024/2			
Comune	RAGALNA		
Zona OMI	D1/Periferica/AREE PERIFERICHE : MONTE ARSO -ROCCALUPA-BOSCO MILIA		
Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	580	870
Abitazioni di tipo economico	Normale	390	580
Autorimesse	Normale	320	470
Box	Normale	430	640
Magazzini	Normale	260	430
Uffici	Normale	580	870
Ville e villini	Normale	780	1.150

Dalle pubblicazioni OMI, per la tipologia di immobile in oggetto, deriva un valore massimo  $V_{MAX} = 870,00 \text{ €/mq}$ , ed un valore minimo  $V_{MIN} = 580,00 \text{ €/mq}$ . I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto le quotazioni non si riferiscono ad immobili di particolare pregio o degrado, o con caratteristiche comunque non ordinarie rispetto la tipologia edilizia della zona.

Agenzie immobiliari

Dalle indagini eseguite presso alcune agenzie immobiliari, per gli immobili della zona si è risaliti ad un valore di mercato compreso tra **700,00 €/mq** e **1500,00 €/mq**.

Dai valori sopra riportati, derivanti dalle offerte di vendita ragguagliate ad un'alea di contrattazione, dalla Banca Dati dell'OMI, e da indagini presso agenzie immobiliari, si può ricavare il valore medio di stima:

$$V_m = \frac{(1.164,67 + 870,00 + 580,00 + 700,00 + 1500,00) \frac{\text{€}}{\text{mq}}}{5} = 962,93 \frac{\text{€}}{\text{mq}}$$



**Determinazione del valore unitario dell'immobile**

Il valore medio di stima  $V_m$  ricavato precedentemente verrà moltiplicato per un coefficiente di merito  $K_{glob}$  specifico per le caratteristiche dell'immobile in esame.

$$V_{finale} = V_{mp} * m_q = \text{Valore finale di stima dell'immobile}$$

con:

- $V_{mp} = V_m * K_{glob} = \text{Valore medio ponderato con coefficiente di merito}$
- $V_m = \text{Valore medio ricavato da indagini di mercato}$
- $K_{glob} = \text{Coefficiente di merito ricavato da coefficienti correttivi}$

È necessario, pertanto, tenere conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, quali le finiture, lo stato di manutenzione e conservazione, le caratteristiche igieniche ed estetiche, l'esposizione, la distribuzione interna e le dimensioni nel contesto zonale e la condizione generale dell'immobile stesso. Da queste condizioni si ricavano i coefficienti correttivi (Tabella 5), per comparazione dei vari parametri formativi:

- parametro zonale, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile da una serie di caratteristiche quali l'ubicazione, l'utenza, la posizione;
- parametro costruttivo, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile dalle caratteristiche strutturali, di finitura, dall'impiantistica e dalla vetustà della stessa;
- parametro funzionale, inteso nel senso della fruizione degli spazi interni ed esterni dell'immobile;
- parametro di trasformazione, inteso nel senso di una potenzialità d'uso diversa;
- parametro urbanistico, inteso nel senso nel rispetto della normativa vigente;
- parametro di parcheggio e viabilità, inteso nel senso di accessibilità all'immobile;
- parametro giuridico, inteso come adeguamento alle leggi 46/90 (impianti tecnici), L. 64, (costruzione in zone sismiche), rispondenza catastale dello stato di fatto, leggi 1150/42 e 10/78 (licenze e concessioni edilizie) L.R. 37/85 e L. 47/85, L. 494/96 e D.lgs. 626/94;
- parametro conservativo e manutentivo, inteso come parametro di riferimento alla data di costruzione, allo stato di conservazione dello stesso, ai processi di carbonatazione delle armature ferrose, alle infiltrazioni di umidità ed alla risalita di questa;
- parametro tecnologico, inteso nel senso di qualificazione conferita all'immobile dalle utenze tecnologiche, alcune delle quali all'avanguardia, altre nella media.



Tabella 5 Coefficienti correttivi

COEFFICIENTI CORRETTIVI (abitazione di tipo economica)	
<p><b>Comparazione di parametri zonali Kz</b> L'ubicazione zonale, l'aereazione, la luminosità, la funzionalità della rete viaria, sono ritenute scadenti. Le potenzialità dei servizi sono discrete. Tali caratteristiche, comparate ad un immobile medio ideale di riferimento, possono essere definite con l'applicazione di un coefficiente incrementale pari a:</p>	<b>Kz = 1,00</b>
<p><b>Comparazione di parametri costruttivi Kc0</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• muratura portante coeff. 1,00;</li> <li>• telaio in calcestruzzo armato coeff. 0,90;</li> <li>• telaio in acciaio coeff. 1,10;</li> <li>• mista coeff. 0,70;</li> <li>• pannelli prefabbricati coeff. 1,00.</li> </ul> <p><b>Strutturale Kc1:</b> non sono presenti lesioni e fessurazioni significativi di intonaci e di componenti strutturali.</p> <p><b>Di finitura Kc2:</b> finiture interne ed esterne buone, di recente ristrutturazione (anno 2015) a parte qualche scrostamento di pittura e intonaco dovute a umidità nella zona dei servizi igienici.</p> <p><b>Impiantistico Kc3:</b> Impianti presenti e funzionanti.</p> <p>• <b>Vetusta' fisica Kc4:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fabbricato &lt; di 6 anni coeff. 1,10</li> <li>• Fabbricato da 6 a 20 anni coeff. 1,00</li> <li>• Fabbricato da 21 a 50 anni coeff. 0,90</li> <li>• Fabbricato &gt; di 50 anni coeff. 0,85</li> </ul>	<b>Kc0 = 1,00</b> <b>Kc1 = 1,00</b> <b>Kc2 = 1,00</b> <b>Kc3 = 1,05</b> <b>Kc4 = 0,85</b>
<p><b>Comparazione di parametri funzionali Kf</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ottime coeff. 1,20</li> <li>• Buone coeff. 1,00</li> <li>• Mediocri coeff. 0,90</li> <li>• Scadenti coeff. 0,80</li> </ul> <p>In termini di razionale fruizione dell'immobile, considerata la tipologia distributiva interna (le dimensioni, la consistenza, la posizione), si considera un coefficiente pari a:</p>	<b>Kf = 1,00</b>
<p><b>Comparazione di parametri di trasformazione Kt</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Totale coeff. 1,00</li> <li>• Parziale coeff. 0,90</li> <li>• Nulla coeff. 0,80</li> </ul> <p>L'immobile è ben utilizzato.</p>	<b>Kt = 1,00</b>
<p><b>Comparazione di parametri urbanistici Kurb</b> Definito dalla tipologia zonale consentita dalle Norme tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune, detto insieme di caratteristiche, in termini di comparazione a</p>	<b>Kurb = 1,00</b>



<b>COEFFICIENTI CORRETTIVI (abitazione di tipo economica)</b>	
quelle connotanti un immobile ideale di riferimento medio, può essere definito con applicazione di un coefficiente pari a:	
<b>Comparazione caratteristiche intrinseche ed estrinseche di accessibilità (viabilità, comodità di parcheggio, fruibilità della zona, etc.) Kacc</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ottime coeff. 1,10</li> <li>• Medie coeff. 1,00</li> <li>• Mediocri coeff. 0,90</li> <li>• Scadenti coeff. 0,80</li> </ul>	<b>Kacc = 1,00</b>
<b>Comparazione del parametro giuridico Kgiur</b> Tenuto quindi conto che l'immobile: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Immobile regolare urbanisticamente, a parte leggeri difformità regolarizzabili.</li> </ul>	<b>Kgiur = 1.00</b>
<b>Comparazione di parametri conservativi e manutentivi Kcm</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ottimo coeff. 1,10</li> <li>• Medie coeff. 1,00</li> <li>• Medio-basse coeff. 0,90</li> <li>• Scadenti coeff. 0,80</li> </ul> Tenendo conto dello stato generale di conservazione e manutenzione sia dell'esterno che dell'interno si considera un coefficiente pari a:	<b>Kcm = 1,00</b>
<b>Comparazione del parametro tecnologico Ktecn</b> Il parametro in esame è definito riferendosi alla comparazione con un immobile medio ideale di riferimento della zona. Coefficiente pari a:	<b>Ktecn = 1,05</b>
<b>Coefficiente di merito Kglob</b> Dal prodotto dei valori riferiti ai coefficienti su riportati scaturisce il coefficiente di merito <b>Kglob</b> dell'immobile che costituisce termine di <b>comparazione globale</b> delle caratteristiche dell'immobile in esame con quello di un immobile simile, dotato di qualità identificabili in termini di <b>media statistica</b> ed assunto quale riferimento <b>ideale</b> . <b><math>Kglob = Kz * Kc0 * Kc1 * Kc2 * Kc3 * Kc4 * Kf * Kt * Kurb * Kacc * Kgiur * Kcm * Ktecn</math></b>	<b>Kglob = 0,89</b>

L'analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di pignoramento ha portato alla determinazione di un coefficiente arrotondato  $Kglob = 0,90$  per cui si ha:



- Valore medio unitario:

$$V_m = 962,93 \frac{\text{€}}{mq}$$

- Valore medio unitario ponderato

$$V_{mp} = V_m * K_{glob} = 962,93 \frac{\text{€}}{mq} * 0,90 = 866,64 \frac{\text{€}}{mq}$$

Tenuto conto dello scenario del mercato immobiliare attuale, considerando quanto espresso nei capitoli precedenti sull'andamento attuale dei prezzi del mercato in generale e territoriale, e considerate le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado di finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, si ritiene congruo adottare, per la stima sintetica dell'immobile, il valore medio ponderato prima determinato. Né deriva pertanto che il valore finale di stima sintetica dell'immobile è:

$$V_{finale} = V_{mp} * mq = 866,64 \frac{\text{€}}{mq} * 122,00 mq = \mathbf{105.730,23 \text{ €}}$$



## 9.2 STIMA IMMOBILI - Analisi di mercato tramite procedimento indiretto - analitico basato sul metodo della capitalizzazione dei redditi: (immobile per civile abitazione)

Il procedimento di stima indiretto – analitico parte dal presupposto economico che esiste un'equivalenza tra il valore patrimoniale di un bene e il reddito che lo stesso è in grado di dispiegare; quindi, con questo procedimento si calcola il valore di mercato in funzione del reddito annuale dell'immobile che viene diviso per un opportuno saggio di capitalizzazione. Il saggio di capitalizzazione è un parametro che riflette sia il prezzo d'uso del capitale impiegato nell'acquisto del bene economico, sia il livello di rischio connesso all'investimento immobiliare. Il procedimento di stima di tipo analitico ricostruttivo prende dunque il nome di capitalizzazione dei redditi.

Si è innanzi tutto stimato il valore del reddito annuale lordo dispiegato dall'immobile (sempre tenendo conto della teoria dell'ordinarietà), calcolandolo come somma di dodici mensilità annuali;

Si è proceduto con la determinazione e quantificazione delle spese in detrazione contenute nel reddito lordo e una volta individuate queste ultime si è poi calcolato il reddito annuale netto come semplice differenza tra il reddito annuale lordo e le spese;

Si è proseguito con la stima del saggio di capitalizzazione ordinario relativo alla zona in cui il bene è collocato, attraverso un procedimento di tipo analitico il quale partendo da un valore del saggio netto desunto da fonti indirette opera attraverso l'apporto di aggiunte e/o detrazioni al saggio medio in funzione delle varie caratteristiche dell'immobile (caratteristiche posizionali estrinseche, caratteristiche posizionali intrinseche, caratteristiche intrinseche, caratteristiche produttive).

Di seguito (Figura 7) viene riportata la tabella con i valori di locazione minimi e massimi relativi ai beni immobili situati nella zona in esame, forniti da fonti indirette (*Agenzia del Territorio*).

**Figura 7 Valori mercato immobiliare zona periferica del comune di Ragalna (CT)  
(OMI 2024, II semestre)**

Valori OMI 2024/2			
<b>Comune</b>	RAGALNA		
<b>Zona OMI</b>	D1/Periferica/AREE PERIFERICHE : MONTE ARSO -ROCCALUPA-BOSCO MILIA		
Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	2,0	3,0
Abitazioni di tipo economico	Normale	1,3	1,9
Autorimesse	Normale	1,2	1,8
Box	Normale	1,7	2,5
Magazzini	Normale	1,3	2,2
Uffici	Normale	2,6	3,8
Ville e villini	Normale	2,7	4,0

Mediando con i valori reperiti dalle fonti dirette, quali i dati provenienti dalle inserzioni immobiliari e dalle Agenzie Immobiliari, si sceglie un valore medio di locazione in 3,00 €/mq x



mese. Da questi valori è stato possibile desumere il valore del reddito lordo ordinario dispiegato dall'immobile, considerando il valore medio tra i canoni di locazione (mensili) e successivamente moltiplicandolo per 12, per ottenere il reddito annuale lordo.

Reddito lordo mensile:

$$R_{lm} = V_{locaz.med.} * mq = 3,00 \frac{\text{€}}{mq * mese} * 122,00 mq = 366,00 \frac{\text{€}}{mese}$$

Reddito lordo annuale:

$$R_{la} = R_{lm} * N.mesi = 366,00 \frac{\text{€}}{mese} * 12 mesi = 4.392,00 \text{ €}$$

Per quanto riguarda il calcolo delle spese in detrazione si è fatto riferimento a qualche percentuale suggerita da Almerico Realfonzo (Teoria e metodo dell'estimo urbano, 1996).

Le spese in detrazione hanno un'incidenza di circa il 30,0 %.

**Tabella 6 Spese in detrazione**

SPESE IN DETRAZIONE	
Manutenzione	4,0 %
Servizi	1,0 %
Inesigibilità	1,0 %
Assicurazioni	0,5 %
Ammortamento	1,0 %
Amministrazione	0,5 %
Imposte	22%
<b>TOTALE</b>	<b>30,0 %</b>

Considerando tali spese, il **reddito netto mensile** ed il **reddito netto annuale** si riducono a:

$$R_{nm} = R_{lm} - (R_{lm} * 0,30) = 256,20 \frac{\text{€}}{mese}$$

$$R_{na} = R_{nm} * N.mesi = 256,20 \frac{\text{€}}{mese} * 12 mesi = 3.074,40 \text{ €}$$

Stima del tasso di capitalizzazione

Il saggio di capitalizzazione è stato ricavato attraverso un metodo indiretto. Esso si determina adottando un saggio medio in relazione a centri di limitata dimensione e correggendo lo stesso mediante variazioni in aumento o in diminuzione valide per l'immobile nel suo complesso (Tabella 7).



**Tabella 7 Aggiunte e Detrazioni per la determinazione del Saggio di Capitalizzazione (Orefice)**

<b>CARATTERISTICHE CHE INTERVENGONO SULLA DEFINIZIONE DELLO SPECIFICO SAGGIO</b>	<b>% PROPOSTE</b>	<b>% AGGIUNTE</b>	<b>% DETRAZIONI</b>	<b>MOTIVAZIONI</b>
<b>Caratteristiche posizionali estrinseche</b>				
Centralità dell'immobile rispetto al centro urbano Livello di collegamento e dei servizi	± 0,22 %	+ 0,00 %	- 0,08 %	L'immobile è sito in vico Signorelli
Presenza di attrezzature collettive	± 0,28 %	+ 0,05 %	- 0,00 %	Presenza di qualche attrezzatura collettiva nelle vicinanze, raggiungibile in auto.
Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	± 0,18 %	+ 0,00 %	- 0,00%	Complessivamente sufficiente.
Livello di inquinamento ambientale e presenza verde pubblico	± 0,80 %	+ 0,00 %	- 0,40 %	Buono il livello di verde pubblico. Buono il livello di inquinamento
Disponibilità di spazi pubblici utilizzati a parcheggio	± 0,60 %	+ 0,00 %	- 0,00 %	Sufficiente possibilità di spazi pubblici e privati utilizzati a parcheggio nelle vicinanze.
<b>Caratteristiche posizionali intrinseche</b>				
Caratteristica di panoramicità	± 0,36 %	+ 0,00 %	- 0,36 %	L'immobile in oggetto ha una ottima panoramicità.
Caratteristiche di prospicenza e luminosità	± 0,20 %	+ 0,00 %	- 0,10 %	L'immobile in oggetto ha buone caratteristiche di prospicenza e luminosità.



CARATTERISTICHE CHE INTERVENGONO SULLA DEFINIZIONE DELLO SPECIFICO SAGGIO	% PROPOSTE	% AGGIUNTE	% DETRAZIONI	MOTIVAZIONI
Quota rispetto al piano stradale	± 0,08 %	+ 0,08 %	- 0,00 %	L'immobile è ubicato al piano terra
Dimensioni subordinate o superordinate spazi coperti o scoperti	± 0,06 %	+ 0,00 %	- 0,06 %	Spazi esterni (corte pertinenziale pari a 226 mq ca.) assimilabili a superfici accessorie.
<b>Caratteristiche intrinseche</b>				
Grado di rifinitura interna ed esterna Livello tecnologico e di efficienza dei servizi	± 0,16 %	+ 0,00 %	- 0,12%	Grado tecnologico e di rifinitura interna ed esterna medio-alti.
Necessità di manutenzione ordin. e straord.	± 0,12 %	+ 0,00 %	- 0,07 %	Stato di conservazione esterno ed interno mediamente buoni.
Sicurezza strutturale, età dell'edificio	± 0,10 %	+ 0,00 %	- 0,05 %	L'immobile è stato ristrutturato nel 2015.
Eventuale possibilità di dilazione nei pagamenti e Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	± 0,10 %	+ 0,00 %	- 0,00 %	Immobile di circa 109 mq, escluse aree esterne.
<b>TOTALE</b>		<b>+ 0,13 %</b>	<b>-1,24 %</b>	

Tali aggiustamenti tengono conto delle particolari caratteristiche degli immobili da stimare. Partendo da un saggio medio  $r_m = 4,00 \%$ , otteniamo:  $r_m = 4,00 \% + 0,13\% - 1,24\% = 2,89\%$ . Il valore dell'immobile per capitalizzazione risulta essere:

$$V = \frac{R_{na}}{r_m} = \frac{3.074,40 \text{ €}}{2,89 \%} = 106.380,62 \text{ €}$$



**10. FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA**

I valori ottenuti con i due metodi, verranno mediati aritmeticamente, poiché sono simili e comunque rientranti nel range dell'alea di contrattazione (16%). Tenendo conto della riduzione del prezzo stimato, (per l'assenza di garanzia di vizi del bene venduto e per le somme opponibili alla procedura), si arriva al valore di stima finale (Tabella 8).

**Tabella 8 Quadro del giudizio di stima finale immobile per civile abitazione**

<b>QUADRO RIASSUNTIVO GIUDIZIO DI STIMA</b>					
<b>Bene</b>	<b>Stima per comparazione</b>	<b>Stima per capitalizzazione</b>	<b>Valore di stima medio</b>	<b>Riduzione 15% per vizi</b>	<b>Valore di Stima finale arrotondato</b>
1	105.730,23 €	106.380,62 €	106.055,42 €	90.147,11 €	90.000,00 €
<b>TOTALE (V<sub>tot</sub>) arrotondato</b>					<b>90.000,00 €</b>

- La riduzione del 15% per vizi occulti, (di cui tenere conto come riportato nel “quesito m” del mandato di nomina), comprenderebbe eventuali situazioni non note allo scrivente, (oneri, spese di manutenzioni straordinarie necessarie per qualsivoglia non funzionamento di impianti o per problematiche varie di qualsiasi natura, eventuali vincoli sulla proprietà, eventuali oneri aggiuntivi per regolarizzazioni e/o variazioni corti pertinenziali, ecc...), e per le quali potrebbe esserci una riduzione del valore di mercato finale.



## 11. PIANO DI VENDITA

### Quesito 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;*

Trattandosi di un unico bene si suggerisce di effettuare l'eventuale vendita in un unico lotto.

### LOTTO UNICO

Il bene immobile aggredito è sito in vico Signorelli 9, Ragalna (CT). Esso, con annessa corte pertinenziale, confina a nord con strada comunale (Vico Signorelli), a est con proprietà di terzi (fg. 16, part. 186, sub 3), a ovest, oltre che con strada comunale (Vico Signorelli), con particella 1553, a sud con parte di particella 1553 e con particella 1552.

Dalla zona dell'immobile si arriva in circa trenta minuti al centro abitato di Catania, e in circa venti alle zone industriale di Piano Tavola e commerciale di Misterbianco e ai paesi limitrofi. La viabilità attorno è garantita da strade asfaltate. In pochi minuti si può giungere al centro di Ragalna.

L'immobile è stato realizzato con struttura in muratura portante formata da conci in pietra lavica e copertura a falda con struttura lignea e manto finale in tegole. Sia internamente che esternamente l'immobile è in buono stato di conservazione poiché recentemente ristrutturato a parte qualche segno di umidità nel soffitto nella zona dei servizi.

Gli impianti idrici ed elettrici risultano funzionanti. L'impianto di riscaldamento è garantito da una stufa a pellet collegata a dei radiatori a parete per il riscaldamento degli ambienti. Il raffrescamento può avvenire per mezzo di split a muro con motore esterno. È presente anche un impianto fotovoltaico.

Esternamente all'immobile è presente una corte con terrazzamenti, in parte pavimentata e in parte lasciata a terreno.

Nell'immobile, oltre tutta la corte pertinenziale esterna, vi sono i seguenti vani: una cucina (22 mq ca.), servizio igienico (4 mq ca.), lavanderia (3 mq ca.), disimpegni di 1 mq ca. e 20 mq ca., (ivi compresa la zona utilizzata come vano letto) e n. 2 vani letto rispettivamente di 19 e 8 mq ca.

### IDENTIFICATIVO CATASTALE

- Immobile adibito a civile abitazione sito in Vico Signorelli 9, 95054 Ragalna (CT), piano terra, al NCEU fg. 16, part. 186, sub. 2;

### DESTINAZIONE DA P.R.G.C.

Il bene, da P.R.G.C. aggiornato del 2018, ricade in zona CRB tessuti edificati saturi ricadenti in area di rischio livello R4 dal PAI Sicilia (Piano d'Assetto Idrogeologico Sicilia D.P.R.S. del 5 giugno 2014 n. 169) e in zona di vincolo boschivo. Dal precedente P.R.G.C. del 1983 ricadeva in zona "C".

### CONFORMITÀ

Per quanto riguarda la verifica della conformità alle vigenti norme urbanistiche per il suddetto immobile, si segnala quanto segue;



Il bene immobile aggredito risultava parte di un intero fabbricato che è stato regolarizzato urbanisticamente tramite il rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 4 del 23/01/2013.

Successivamente sono stati autorizzati dei lavori di manutenzione straordinaria e frazionamento con Autorizzazione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ragalna n. 2 del 27/01/2015, dai quali è derivata l'unità immobiliare di interesse.

#### STATO DI CONSERVAZIONE

Allo stato attuale il bene immobile è complessivamente in buono stato di conservazione.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso ai luoghi da parte del CTU, si è riscontrata la presenza del debitore, in compagnia dei familiari con i quali abita l'immobile. L'immobile, per come dichiarato, costituisce abitazione principale per il debitore stesso e il proprio nucleo familiare.

#### VALORE A BASA D'ASTA STIMATO DEL LOTTO UNICO

**V<sub>tot</sub> = 90.000,00 € (novantamila/00 euro)**



## 12. RILIEVO FOTOGRAFICO

### Quesito o):

*alleggi 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;*

La documentazione fotografica che riproduce lo stato di fatto dell'immobile è riportata all'allegato 5. La documentazione catastale è riportata all'allegato n. 3.

## 13. DIVISIBILITÀ

### Quesito 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 interamente di proprietà del debitore (quota di 1/1) e non è necessario effettuare alcuna divisione di quote indivise.



## 14. PROGETTO DI DIVISIONE

### Quesito 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.*

*A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.*

Per come detto in risposta al precedente quesito, l'immobile è interamente di proprietà del debitore (quota di 1/1) e non essendovi più beni pignorati in quota, non è necessario effettuare alcun progetto di divisione di quote indivise.



**15. CONCLUSIONI**

In considerazione della finalità della stima, in base a quanto visto in luogo, tenendo conto dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva del bene, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, dello stato di fatto e di diritto, dei criteri di valutazione precedentemente esposti e, infine, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, si ritiene di poter considerare il valore unitario che segue (Tabella 9):

**Tabella 9 Quadro del giudizio di stima finale per il bene immobile aggredito  
(Appartamento per civile abitazione)**

<b>QUADRO RIASSUNTIVO GIUDIZIO DI STIMA DEI LOTTI INDIVIDUATI</b>			
<b>Lotto</b>	<b>Immobile</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Valore di Stima Finale</b>
1	1	L' immobile oggetto della presente perizia è sito a Ragalna, in vico Signorelli n. 9. L'immobile, ubicato al piano terra, con annessa corte, confina a nord con strada comunale (Vico Signorelli), a est con proprietà di terzi (fg. 16, part. 186, sub 3), a ovest, oltre che con strada comunale (Vico Signorelli), con particella 1553, a sud con parte di particella 1553 e con particella 1552.	90.000,00 €
<b>TOTALE (V<sub>tot</sub>)</b>			<b>90.000,00 €</b>

Ritenendo di aver correttamente interpretato i quesiti richiesti, di aver espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato e di aver fornito al G.E. oltre alla stima, tutti i dati necessari alla vendita dell'immobile oggetto della presente perizia, lo scrivente C.T.U. Dott. Ing. Salvatore Alessandro Di Gregorio, rassegna la presente al giudizio del G.E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e/o ulteriori adempimenti in merito alla presente. Ringraziando per la fiducia accordata.

Nicolosi, 16/07/2025.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Dott. Ing. Salvatore Alessandro Di Gregorio




**16. ALLEGATI (per il Tribunale)**

**Sono allegati alla relazione (consegnata al tribunale) e ne costituiscono parte integrante:**

1. Comunicazione sopralluogo tramite raccomandata A-R e PEC alle parti;
2. Verbale di sopralluogo;
3. Documentazione catastale;
4. Documentazione progettuale;
5. Planimetria riprodotta e documentazione fotografica;
6. Atto di compravendita;
7. Attestazione di avvenuto invio della relazione alle parti.

