

TRIBUNALE DI CATANIA
Sezione Sesta Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

PERIZIA IMMOBILIARE

Proc. Esecutiva Imm. N.: 663/2023 R.G.

Promossa da: PRISMA SPV S.R.L.

C.T.U.: Dott. Ing. Giovanni Ardizzone

Giudice: Dr. Francesco Lentano

Giovanni Ardizzone - Ingegnere

Via G. Tomasi di Lampedusa n.10 – 95122 Catania

Tel / Fax 095 483665 - Cell 339 7680447

e-mail: ardizzone.g69@gmail.com - p.e.c.: giovanni.ardizzone2@ingpec.eu

INDICE

- 1. PREMESSA.**
- 2. OPERAZIONI PERITALI DI SOPRALLUOGO.**
- 3. RISPOSTA AI QUESITI**
 - a) identifichi esattamente i beni pignorati.**
 - b) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.**
 - c) verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**
 - d) accerti l'esatta provenienza del/i bene**
 - e) segnali incompletezza della documentazione prodotta**
 - f) accerti se sul bene gravano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**
 - g) provveda alla identificazione catastale**
 - h) indichi la destinazione urbanistica del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale**
 - i) accerti la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia**
 - j) verifichi, ai fini della domanda in sanatoria, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6[^]comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01**
 - k) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**
 - l) elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita**
 - m) determini il valore di ciascun immobile**
 - n) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti**
 - o) alleggi idonea documentazione fotografica**
 - p) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato**
 - q) nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura**

Ill.mo G.E.

1. PREMESSA.

Con Decreto del 28/11/2023, trasmesso con pec del 29/11/2023, il sottoscritto Dott. Ing. Giovanni Ardizzone, nato a Catania il 25/12/1969, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per la stima dei beni pignorati del procedimento esecutivo immobiliare N.663/2023 R.G. Sesta Sezione Civile del Tribunale di Catania e successivamente, in data 02/12/2023 prestava il giuramento di rito.

2. OPERAZIONI PERITALI DI SOPRALLUOGO.

Il sottoscritto, previo accordo con il Custode, in data 13/01/2024 alle ore 9,30, si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento per la esecuzione del programmato sopralluogo.

Erano presenti, il sottoscritto CTU, il Custode, l'avv. Stella per conto dell'avv. Tripodi curatore dell'eredità, il dott. Andrea Motta n.q. di Cancelliere del Tribunale di Catania.

Riusciamo ad accedere al vano scala, grazie alla vicina di pianerottolo dell'immobile pignorato, che ci informa che l'appartamento è disabitato.

La suddetta vicina di casa da disponibilità a rintracciare i detentori delle chiavi dell'appartamento per consentire l'accesso ovvero a procedere all'accesso forzoso.

Si rinviando le operazioni a data da stabilirsi.

La suddetta vicina di casa, comunica di aver rintracciato dei parenti degli eredi e che è entrata in possesso delle chiavi dell'appartamento.

Pertanto il giorno 12/02/2024, previo accordo con il Custode, alle ore 8.30 il sottoscritto si reca presso i luoghi oggetto di pignoramento per la esecuzione del programmato sopralluogo.

Alla presenza continua del Custode e della vicina di casa che ha consegnato al Custode le chiavi dell'appartamento, il sottoscritto accedeva nell'immobile ed eseguiva le operazioni peritali di rito, eseguendo i rilievi plano-altimetrico e fotografico degli immobili.

Si allega il Verbale di Sopralluogo (Allegato 1).

Pertanto, a seguito del sopralluogo e dopo aver assunto le necessarie informazioni tecniche, urbanistiche ed economiche, il sottoscritto, redige la presente perizia.

3. RISPOSTA AI QUESITI.

a) identifichi esattamente i beni pignorati.

Dall'esame degli atti e a seguito del sopralluogo, il sottoscritto CTU, attesta che i beni pignorati sono:

- **Appartamento per civile abitazione sito in Comune di Belpasso (CT), frazione Piano Tavola, Via Cesare Terranova n.6 (ex Via Nazionale).
Distinto in Catasto al foglio 76, particella 278, sub.7, piano 2°.**

b) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Dall'esame dell'atto di pignoramento e della nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, come da ispezioni ipotecarie del 17/02/2024 (Allegato 2-3), il sottoscritto CTU, attesta che:

La trascrizione del pignoramento è stata fatta sullo stesso immobile del pignoramento, con le seguenti quote:

- PIENA PROPRIETA' IN QUOTA DI 1/1.

c) verifichi la proprietà dei beni in capo ai debitori eseguiti.

Dall'atto di compravendita del 29/05/2000 (Allegato 4), rogato dal notaio Daniela Corsaro, Repertorio n.39370, racc. n.9716, TRASCRIZIONE del 30/05/2000 al n.13742, i debitori eseguiti hanno acquisito indivisamente ed in comune la piena proprietà della seguente unità immobiliare, facente parte del fabbricato sito in Belpasso (CT) frazione Piano Tavola, Via Nazionale s.n.c., oggi Via Cesare Terranova n.6 e precisamente:

- Appartamento posto al piano secondo, distinto in N.C.E.U. al foglio 76, particella 278, sub.7, piano 2°.

d) accerti l'esatta provenienza del/i bene.

L'atto di compravendita del 29/05/2000 (Allegato 4), rogato dal notaio Daniela Corsaro, Repertorio n.39370, racc. n.9716, TRASCRIZIONE del 30/05/2000 al n.13742, è antecedente il ventennio dalla trascrizione del pignoramento del 09/11/2023.

e) segnali incompletezza della documentazione prodotta

Il sottoscritto CTU attesta la completezza della documentazione.

f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli

Dall'esame dell'ispezione ipotecaria del 17/02/2024 (Allegato 3), il sottoscritto CTU attesta che, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (09/11/2023), sui beni pignorati gravano le seguenti trascrizioni:

- 1) ISCRIZIONE del 09/02/2005 - Registro Particolare 3383 R.G. 9693
Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONI TRIBUTI
Repertorio 206209/2003 del 15/10/2004
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73.
1. Annotazione n. 2812 del 03/02/2020 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- 2) ISCRIZIONE del 17/12/2008 - Registro Particolare 17342 R.G. 75271
Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE
Repertorio 135827/2008 del 21/11/2008
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73.
1. Annotazione n. 5653 del 01/08/2023 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- 3) TRASCRIZIONE del 09/11/2016 - Registro Particolare 31559 R.G. 41605
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA
SUCCESSIONE
- 4) ISCRIZIONE del 17/04/2020 - Registro Particolare 1519 Registro Generale 17393
Pubblico ufficiale CORSARO DANIELA Repertorio 39371 del 29/05/2000
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- 5) TRASCRIZIONE del 09/11/2023 - Registro Particolare 40746 R.G. 54507
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 9949 del 20/10/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

g) provveda alla identificazione catastale

A seguito ricerca effettuata nell'apposito portale on line dell'Agenzia delle Entrate, il sottoscritto ha scaricato ed allega alla presente i seguenti documenti catastali: visura (All. 5), planimetria (All. 6), mappa (All. 7).

Dalla visura catastale si evince che l'u.i. è censita nel N.C.E.U. del Comune di Belpasso (CT), come di seguito esposto:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consist.	Sup. Catastale	Rendita
76	278	7	A/2	5	5,5 vani	Totale: 102 mq Tot. escluse aree scoperte: 98 mq	Euro 355,06

L'indirizzo: Via Nazionale s.n.c. Piano 2°, Belpasso (CT).

In merito alla conformità catastale, si riferisce che dal confronto tra la Planimetria Catastale (Allegato 6) e la Planimetria Stato di Fatto (Allegato 8), come accertato in occasione delle operazioni di sopralluogo, si rileva una **diversa distribuzione interna e presenza di terrazzino interno chiuso con tettoia/veranda e destinato a lavanderia.**

Per quanto suddetto, il sottoscritto attesta la **NON CONFORMITÀ CATASTALE.**

h) indichi la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Trattasi di una unità immobiliare destinata ad abitazione e facente parte di un edificio residenziale. Il bene pignorato è dotato di Permesso di Costruire in Sanatoria (Allegato 9), Provvedimento n° 65/2022, Prat. 3275/L 47/85 ai sensi dell'art.31 L.47/85 e art.39 L.724/94.

i) accerti la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia

Il sottoscritto CTU, ha accertato che in data 31/05/2022, il Comune di Belpasso ha rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria (Allegato 9), Provvedimento n° 65/2022, Prat. 3275/L 47/85 ai sensi dell'art.31 L.47/85 e art.39 L.724/94.

Il suddetto titolo edilizio è relativo alle 3 unità immobiliare del piano secondo, di cui fa parte l'appartamento (sub.7) oggetto della presente Perizia.

In merito alla conformità urbanistica, dal confronto tra la Pianta piano secondo del progetto di sanatoria (Allegato 10) e la Planimetria Stato di Fatto (Allegato 8), si riportano le seguenti difformità:

- **diversa distribuzione interna;**
- **modifica infisso lavanderia, da finestra a porta-finestra;**
- **presenza di terrazzino interno chiuso con tettoia/veranda e destinato a lavanderia.**

Pertanto, per quanto suddetto, il sottoscritto attesta la NON CONFORMITÀ URBANISTICA DELL'IMMOBILE.

j) verifichi, ai fini della domanda in sanatoria, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01

Le difformità accertate e descritte al precedente punto i), non si trovano nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01.

Però, esse sono SANABILI ai sensi dell'art.20 della Legge Regione Sicilia 16 aprile 2003, n. 4 e dell'art.3, c.5 L.R. 16/2016.

In particolare la Tettoia/veranda è sanabile ma non destinandola a lavanderia ma a semplice "veranda". Spostando quindi la lavanderia nell'adiacente doppio servizio.

Lo scrivente C.T.U. quantifica, in via approssimativa, le somme da pagare a titolo di Oblazione, di oneri concessori, sanzioni ed oneri catastali nonché competenze tecniche, come di seguito riportato:

➤ Sanzione per modifiche interne (ai sensi dell'art.3, c.5 L.R. 16/2016): ...	€1.000,00;
➤ Sanzione per modifiche prospetti/infissi:	€1.000,00;
➤ Oneri comunali per veranda/tettoia (circa 4,50 mq x 50 €/mq):	€225,00;
➤ Oneri catastali per aggiornamento planimetria:	€50,00;
➤ Competenze tecniche per pratica urbanistica e catastale (incluso IVA): ...	€3.000,00;
➤ Oneri vari (diritti segreteria, bolli, arrotondam.):	<u>€225,00</u>

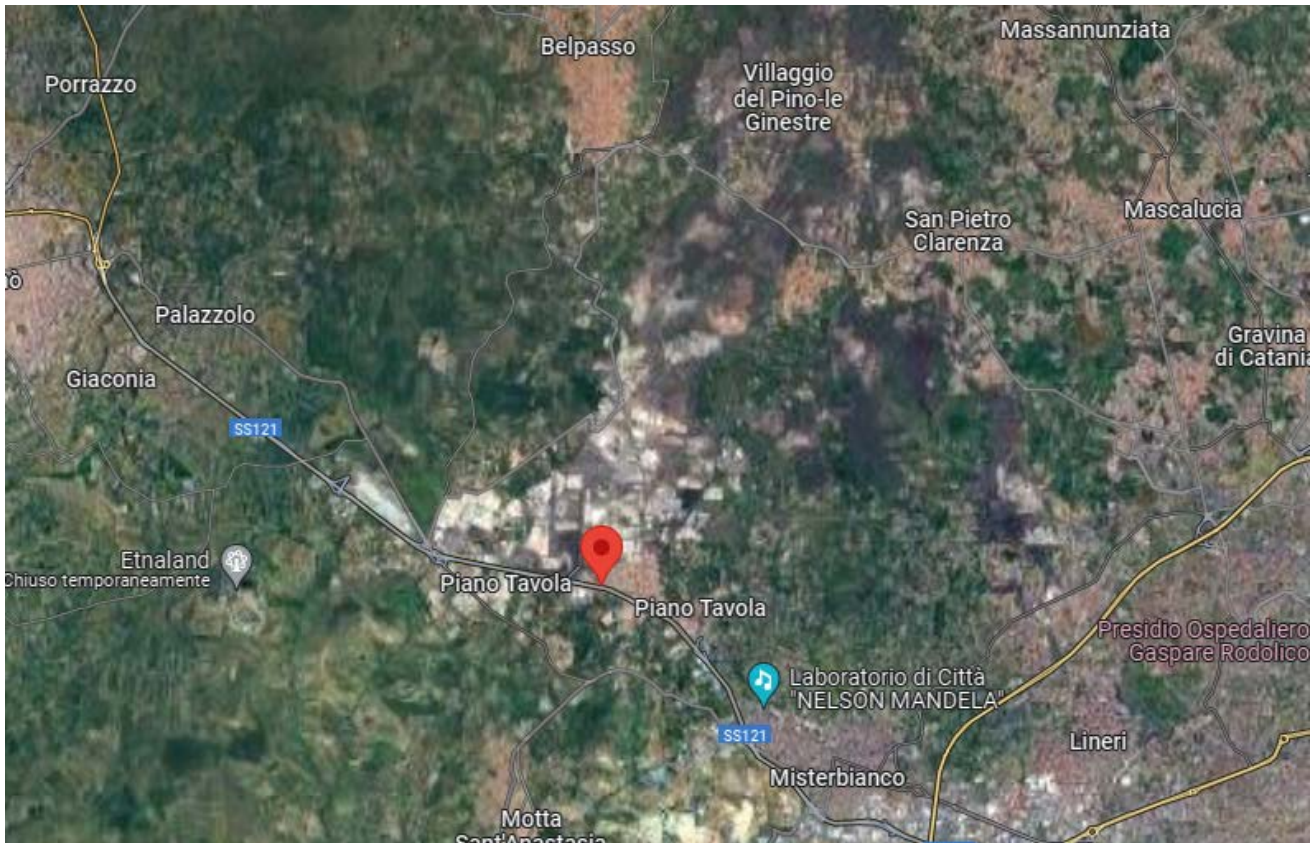
Totale oneri sanatoria urbanistica e catastale: €5.500,00

k. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi

Come da Verbale di sopralluogo allegato, il sottoscritto CTU ha accertato che **l'immobile pignorato è disabitato.**

l. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita

Trattasi di un appartamento posto al secondo piano di un edificio residenziale sito in Via Cesare Terranova n.6, Frazione Piano Tavola del Comune di Belpasso (CT), come visualizzato (in rosso) nelle seguenti mappe satellitari:



Caratteristiche parti comuni.

L'immobile oggetto del presente pignoramento, è un appartamento posto al secondo piano di un edificio residenziale sito in Via Cesare Terranova n.6, Frazione Piano Tavola del Comune di Belpasso (CT).

Per quanto potuto accertare, l'edificio ha cinque elevazioni fuori terra, struttura portante mista in muratura e C.A. e copertura a tetto tipo a padiglione con sovrastante malto di tegole.

I prospetti sulla Via Cesare Terranova sono, complessivamente in discreto stato di manutenzione, risultano intonacati al civile con finitura di colorata; è presente una zoccolatura alta 1 metro circa con mattoni in pietra lavica; gli intradossi e frontalini dei ballatoi sono rifiniti con colore bianco.

Il vano scala, posto in Via Cesare Terranova n.6, si presenta rifinito, in discreto stato di manutenzione e con finiture di discreta qualità.

In particolare sono presenti le seguenti finiture:

- androne pavimentato con piastrelle di ceramica dim. 30x60 cm e battiscopa abbinato;
- rampe rivestite (pedata e alzata) con marmo tipo bianco carrara, con ringhiere in ferro verniciata;
- pavimento pianerottoli di piano con piastrelle di ceramica dim. 30x60 cm e battiscopa abbinato;
- le pareti e soffitti si presentano intonacati al civile con finitura di colore bianco;
- è presente un impianto ascensore avente Portata 325 kg – Persone n.4;
- portone di ingresso al piano terra a doppia anta a battente, con sopra luce fisso, in alluminio anodizzato e vetro retinato.

Caratteristiche dell'unità immobiliare.

L'appartamento oggetto della presente è composto dai seguenti ambienti: ingresso, soggiorno, cucina, WC, doppio servizio, veranda-lavanderia, due camere da letto, balcone su via Cesare Terranova (da cucina e soggiorno) e balcone su retro prospetto (dalla camera da letto).

L'immobile si presenta ultimato, in discreto stato di manutenzione. In particolare si hanno le seguenti rifiniture:

- pavimentazione a tappeto con piastrelle di ceramica dim. 33x33 cm, colore chiaro, posato retto e senza fuga e battiscopa in legno;

- pareti intonacati al civile e rifinitura con carta da parati;
- soffitti intonacati al civile e finitura colorata; Zona ingresso e corridoio con controsoffitto in cartongesso e presenza di faretti;
- parete cucina, zona lavoro, rivestita con piastrelle di ceramica colore bianco dim. 20x25 cm H.200 cm;
- WC con pavimento con piastrelle di ceramica formato 20x25 cm di colore verde. Il rivestimento delle pareti è realizzato con prima e ultima fila con stessa piastrella del pavimento e n.8 file di piastrelle di colore bianco, posato retto h. 200 cm. Dotazione sanitari, in ceramica colore bianco: lavabo incassato su mobile in legno; vaso con cassetta a zaino in ceramica; bidet; vasca.
- Doppio servizio con pavimento in ceramica formato 20x20 cm di colore beige. Il rivestimento delle pareti è realizzato in parte con piastrella di ceramica dim.20x20 cm con decoro tozzetto e in parte con piastrella di ceramica dim.20x20 cm, posato retto h. 180 cm. Dotazione sanitari, in ceramica colore bianco: vaso con cassetta a zaino in ceramica; bidet; doccia. Manca il lavabo ma è presente la predisposizione idrica e scarico.
- Veranda-Lavanderia con pavimento in ceramica formato 20x20 cm di colore beige. Il rivestimento (solo nella parete predisposta per pilozza e lavatrice) è realizzato con piastrella di ceramica dim.20x20 cm con decoro tozzetto, posato retto h. 180 cm. Dotazione sanitari: Pilozza e predisposizione idrica e scarico per lavatrice.
- Balconi con pavimento e battiscopa con mattonella in cotto colore rosso sfumato dim. 15x30 cm, posato retto sfalsato, con fascia terminale e soglie infissi in marmo tipo bianco carrara;
- portoncino di ingresso del tipo blindato e porte interne a battente in legno del tipo tamburato;
- infissi esterni in alluminio anodizzato con anta sez. 45 mm, con vetro monolastra e tapparelle in pvc avvolgibili;

L'unità immobiliare è dotata di impianto sottotraccia elettrico-illuminazione.

L'unità immobiliare è dotata di impianto sottotraccia idrico-sanitario con produzione di acqua calda affidata alla caldaia a gas esterna posta nel balcone della camera da letto.

Si rileva che al piano terra dell'edificio vi è un locale tecnico destinato alle riserve idriche e impianti autoclave per ogni appartamento, tra cui quello oggetto della presente perizia.

L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento con la predetta caldaia a gas e radiatori in alluminio.

Gli impianti, sono sprovvisti delle Dichiarazioni di Conformità da parte degli installatori (D.M. 37/08).

Nell'unità immobiliare non ci sono evidenze di danni strutturali.

Si riscontra invece la presenza di deterioramento dell'intonaco e finitura colorata nella fascia di soffitto, larga circa 1 metro, adiacente al muro di tamponamento verso il balcone, causati da umidità. Per il ripristino del soffitto, il sottoscritto ha redatto una Stima Lavori Manutenzione (Allegato 11).

L'unità immobiliare è stata rappresentata nella Planimetria Stato di Fatto (Allegato 8) e visualizzata nel Rilievo Fotografico (Allegato 12).

m. determini il valore di ciascun immobile

Per individuare il valore di mercato dell'immobile di cui si tratta, procediamo preliminarmente alla determinazione della *metratura commerciale* dello stesso.

La *metratura commerciale* dell'immobile, secondo il DPR n.138/98, e per immobili a destinazione residenziale, è costituita da:

- Superficie Utile Lorda, cioè la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici occupate dalle pareti divisorie interne;
- quota parte (50%) della superficie dei muri perimetrali in comune ad altre u.i. o al 100% per immobili indipendenti (i muri interni e perimetrali che sono computati per intero non possono eccedere i 50 cm);
- Superfici omogeneizzate delle pertinenze di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini): La superficie utilizzata ad area scoperta o similare è pari:
 - La superficie dei parchi, giardini e simili:
 - al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
 - al 2% per superfici eccedenti detto limite.
 - La superficie utilizzata a balconi, terrazze o similari è pari:

a) qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

b) qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
- nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

- Superfici omogeneizzate delle pertinenze di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, verande, etc.):

- o del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- o del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Determinazione della consistenza commerciale delle unità immobiliari:

DESCRIZIONE	QUANTITÀ [mq]	COEFF. [%]	SUP. COMM. [mq]
Superficie Utile Lorda	88,70	100 %	88,70
Muri perimetrali o interni indipendenti	7,80	100 %	7,80
Quota parte dei muri perimetrali in comune	1,30	50 %	0,65
Balconi e terrazze (fino a 25 mq)	9,50	30 %	2,85
Verande	4,50	50 %	2,25
<u>Totale Superficie Commerciale Raggiungibile</u>			102,25

Al fine di determinare il valore di mercato dell'immobile, il sottoscritto procederà come segue:

- 1) Valutazione immobile (ipotizzando con i ripristini in camera da letto già realizzati).**
- 2) Stima Deprezzamenti (importo dei lavori di Manutenzione, oneri pratiche edilizie, deprezzamento per mancanza di garanzia, etc.).**
- 3) Determinazione Valore Finale di Stima (1 – 2).**

1) VALUTAZIONE IMMOBILE.

Date le caratteristiche dell'immobile, vista la presenza di mercato immobiliare di riferimento con dati di compravendita e di affitto di beni simili, per determinare il valore di mercato il sottoscritto ritiene opportuno adottare le seguenti metodologie di stima:

A) **metodologia diretta**, basata sulla **comparazione**, che è applicabile nel caso in cui si verificano le seguenti condizioni:

- esistenza di beni simili al bene da stimare;
- dinamicità di mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
- conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare e riferiti ad un periodo prossimo a quello della stima.

B) **metodologia indiretta**, attuata attraverso **procedimenti analitici**, mediante l'approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, che permette di ricercare il **valore di capitalizzazione**, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione.

A – Valore comparativo.

Facendo riferimento ad immobili con caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima ed alle quotazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, ne deriva che il valore commerciale oscilla tra € 800,00 e € 1.200,00, riferito all'unità di superficie commerciale, tenendo conto di quanto sopra esposto in merito alle caratteristiche costruttive dell'immobile, alla vetustà, allo stato di conservazione ed all'ubicazione, si ritiene che la commerciabilità dell'immobile sia discreta e che l'attuale più probabile valore di mercato, con sufficiente margine di sicurezza, si può stimare in: 1.000,00 €/mq.

Pertanto si ottiene:

102,25 mq x 1.000,00 €/mq = € 102.250,00, arrotondando ne deriva:

Valore Comparativo = € 100.000,00.

B – Valore di capitalizzazione.

Quando esistono delle indagini di mercato riferiti alla locazione di beni simili che permettono di effettuare la valutazione ricercando il **valore di capitalizzazione**, pari a:

$$\underline{Vc = Rn / r,}$$

essendo:

- Vc = Valore di capitalizzazione;
- Rn = Reddito netto annuo;
- r = saggio di capitalizzazione.

Tenendo conto di quanto sopra esposto in merito alle caratteristiche costruttive dell'immobile, alla vetustà, allo stato di conservazione ed all'ubicazione, si ritiene che la commerciabilità dello stesso sia discreta e che l'attuale più probabile valore di mercato del canone di locazione, con sufficiente margine di sicurezza, si può stimare in 350,00 €/mese;

Con relativo canone di locazione annuo, pari a € 4.200,00 (Reddito Lordo Annuo);

Andando a individuare tutte le spese che restando a carico della proprietà (manutenzione straordinaria, imposte, etc.), che si possono stimare in un valore medio del **20%** del reddito lordo, ne deriva che:

$$\text{Reddito Netto Annuo} = \text{Reddito Lordo} - \text{Spese}$$

ne deriva che, al netto delle spese stimate pari al 20%, si ricavano il seguente reddito:

o € 3.360,00 (Reddito Netto Annuo).

Dalle informazioni acquisite nel settore degli investimenti immobiliari si può stimare, con sufficiente margine di sicurezza, un saggio di capitalizzazione per il segmento residenziale pari a:

$$r = 4,00 \%$$

Pertanto si può calcolare il **Valore di Capitalizzazione** ($V_c = R_n / r$), ricavando i seguenti valori:

$$\text{Valore di Capitalizzazione} = \underline{\underline{\text{€ } 3.360,00 / 4\% = \text{€ } 84.000,00.}}$$

Alla luce di quanto suddetto, il sottoscritto ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile sia congruo determinarlo dalla media dei due valori ottenuti:

- Valore di Mercato = $(\text{€}100.000,00 + \text{€}84.000,00) / 2 = \text{€}92.000,00$, che arrotondando, si ottiene quindi il seguente valore:

$$\text{VALORE DI MERCATO} = \underline{\underline{\text{€ } 90.000,00}}$$

2) STIMA DEI DEPREZZAMENTI.

2.1 Manutenzione.

Il sottoscritto, come già esposto nel precedente paragrafo "1", ha rilevato la necessità di manutenzione, per il ripristino di un tratto di soffitto della camera da letto.

Il costo di manutenzione è stato calcolato dal sottoscritto nella Stima Lavori Manutenzione per ripristino soffitto camera da letto (Allegato 11) che è pari a:

$$\text{Totale Importo Stima Lavori} = \underline{\underline{\text{€ } 1.100,00}}$$

2.2 Oneri per la regolarizzazione urbanistica.

Lo scrivente C.T.U. richiama quanto già affermato e quantificato nel precedente paragrafo “j”, come di seguito riportato:

Totale oneri sanatoria urbanistica e catastale= €5.500,00.

2.3 Oneri condominiali.

Nell’edificio di cui fa parte l’immobile oggetto della presente, non è stato costituito il Condominio.

Pertanto, allo stato attuale non ci sono formalità di oneri condominiali a carico degli esecutati.

Da informazioni fornite dal condomino che ci ha permesso di accedere nell’appartamento pignorato, l’onere condominiale medio tra gli appartamenti è pari a circa 25,00 €/mese.

2.4 Riduzione del prezzo per l’assenza di garanzia.

Lo scrivente C.T.U. quantifica la riduzione del valore per l’assenza di garanzia dai vizi e arrotondamento, pari a: **€ 18.400,00, circa il 20,0% del valore di mercato.**

3) DETERMINAZIONE VALORE FINALE DI STIMA

Tenendo conto dei deprezzamenti precedentemente calcolati, ne deriva il seguente Valore Finale di Stima:

Valore di Mercato:	€ 90.000,00
Stima Lavori di Manutenzione:	- € 1.100,00
Stima Oneri per la regolarizzazione urbanistica/catastale:	- € 5.500,00
Riduzione per assenza garanzia dai vizi e arrotondamento:	- € 18.400,00
<u>VALORE FINALE DI STIMA:</u>	<u>€ 65.000,00</u>

(diconsi euro sessantacinquemila)

n. indichi l’opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti

Visto la natura dell’immobile pignorato, il sottoscritto CTU ritiene che si possa procedere alla vendita in LOTTO UNICO.

o. alleghi idonea documentazione fotografica

Il sottoscritto allega la documentazione fotografica dell'immobile nell'Allegato 12.

p. accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato

Come già accertato, l'immobile oggetto del pignoramento è stato pignorato per l'intera quota del 100%, pertanto, essendo il Valore Finale di Stima dell'immobile pari a:

- **€ 65.000,00 (100% debitori).**

q. nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura

Nella presente esecuzione immobiliare, l'immobile è pignorato per intero e quindi non necessita nessun progetto di divisione.

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto ad evasione del ricevuto incarico, secondo i dettami della conoscenza e della buona regola dell'arte.

Alla presente sono allegati:

- 1) Verbale di Sopralluogo.
- 2) Ispezione ipotecaria trascrizione pignoramento
- 3) Ispezioni ipotecaria immobile.
- 4) Atto di compravendita del 29/05/2000.
- 5) Visura catastale.
- 6) Planimetria catastale.
- 7) Mappa catastale.
- 8) Planimetria Stato di Fatto.
- 9) Permesso di Costruire in Sanatoria.
- 10) Pianta piano secondo del progetto di sanatoria.
- 11) Stima Lavori Manutenzione.
- 12) Rilievo Fotografico.

Catania, lì 16 Marzo 2024

IL C.T.U.

Dott. Ing. Giovanni Ardizzone

TRIBUNALE DI CATANIA

ES. IMMOBILIARE N. 663/2023 RBZ

Il 13/01/2023 in Belpasso, sono
 presenti: l'Ing. Giovanni Andronico,
 l'Avv. Silvia Stella per conto dell'
 Avv. Daviole Tripodi, curatore della
 eredità piacente e il Conciliere
 Dott. Andrea Motta del Tribunale di
 Catania, delegato per l'inventario, alle
 h. 9.30 in Via Cesare Terranova n. 5, nel
 condominio di cui fa parte l'immobile
 pignone. Consente l'ingresso lo Sp. in

vicina di casa, che dichiara che
 l'opponimento è disabitato da tempo
 e da molto tempo nessuno è venuto
 a controllarlo. L'Avv. Alessio Del Campo è presente.

viene chiesta
 la disponibilità a consentire un possibile
 accesso per l'apertura forzata della
 porta in quanto l'Avv. Alessio Del
 Campo e l'Ing. Andronico Torneranno
 previo avviso.

Chiuso alle h. 10.00

Avv. Alessio Del Campo

Ispezione telematica

Motivazione Incarico CTU n. T1 54849 del 17/02/2024
Inizio ispezione 17/02/2024 13:07:59
Richiedente RDZGNN per conto di 80010390872 Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 54507
Registro particolare n. 40746 Presentazione n. 32 del 09/11/2023

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 20/10/2023 Numero di repertorio 9949
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Codice fiscale 800 103 90872
Sede CATANIA (CT)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione C

Richiedente AVV. LORENZO REGANATI
Codice fiscale RGN LNZ 33E31 E602 G
Indirizzo CATANIA VIA G. D'ANNUNZIO 172

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune A766 - Belpasso (CT)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 76 Particella 278 Subalterno 7
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza -

Ispezione telematica

Motivazione Incarico CTU

n. T1 54849 del 17/02/2024

Inizio ispezione 17/02/2024 13:07:59

Richiedente RDZGNN per conto di 80010390872

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 54507

Registro particolare n. 40746

Presentazione n. 32 del 09/11/2023

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale DOVALUE SPA

Sede VERONA (VR)

Codice fiscale 00390840239

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome

Nome

Nato il a CATANIA (CT)

Sesso Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO

Cognome

Nome

Nata il a CATANIA (CT)

Sesso Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

L'ATTO DI PIGNORAMENTO E' STATO NOTIFICATO AL SIG. AVV. ERNESTO PULVIR ENTI, NATO A CATANIA IL 12.12.1970, CON STUDIO IN CATANIA, CORSO ITALI A 207 SC. F, C.F. PLVRST70T12C351T, NELLA QUALITA' DI CURATORE DELLE E REDITA' GIACENTI DI NATO A IL ED I VI DECEDUTO IL E , NA TA A IL , DECEDUTA IN , NOMINATO DAL TRIBUNALE DI CATANIA - GIUDICE ALESSANDRO RIZZO CON PROVVEDIMENTI DEL 18.03.2023.

Ispezione telematica

Ispezione n. T54217 del 17/02/2024

per immobile

Motivazione Incarico CTU

Richiedente RDZGNN per conto di 80010390872

Dati della richiesta

Immobile : Comune di Belpasso (CT)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 76 - Particella 278 - Subalterno 7

Periodo da ispezionare: dal 09/11/2003 al 09/11/2023

Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 09/11/2003 al 09/11/2023

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/10/1990 al 16/02/2024

Elenco immobili

Comune di Belpasso (CT) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0076 Particella 00278 Subalterno 0007

Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 09/02/2005 - Registro Particolare 3383 Registro Generale 9693
Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONI TRIBUTI Repertorio 206209/2003 del 15/10/2004
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2812 del 03/02/2020 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. ISCRIZIONE del 17/12/2008 - Registro Particolare 17342 Registro Generale 75271
Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio 135827/2008 del 21/11/2008
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 5653 del 01/08/2023 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. TRASCRIZIONE del 09/11/2016 - Registro Particolare 31559 Registro Generale 41605
Pubblico ufficiale CATANIA Repertorio 3992/9990 del 13/10/2016
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Direzione Provinciale di CATANIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 17/02/2024 Ora 12:59:14
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T54217 del 17/02/2024

per immobile

Motivazione Incarico CTU

Richiedente RDZGNN per conto di 80010390872

-
4. ISCRIZIONE del 17/04/2020 - Registro Particolare 1519 Registro Generale 17393
Pubblico ufficiale CORSARO DANIELA Repertorio 39371 del 29/05/2000
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2681 del 2000

 5. TRASCRIZIONE del 09/11/2023 - Registro Particolare 40746 Registro Generale 54507
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 9949 del 20/10/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico